

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Estados financieros por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 e informe  
de los auditores independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-9

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-9, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado BSECS-9, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 de 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 de la entidad 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 de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, 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.

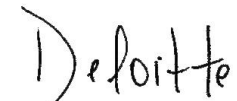
## Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-9 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

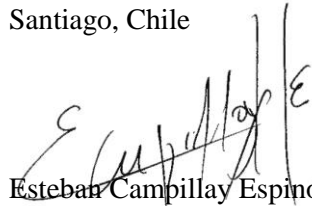
## Otros Asuntos

El Análisis Razonado, Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

Deloitte

Febrero 28, 2019  
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		990.418	1.024.157
11.020	Valores negociables		134.070	186.001
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.496.596	2.607.042
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		2.954.995	3.064.522
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(458.400)	(457.480)
11.200	Otros activos circulantes		753.527	772.992
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>4.374.611</b>	<b>4.590.192</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		16.632.502	18.939.892
13.110	Activo securitizado largo plazo		16.632.502	18.939.892
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		80.309	90.257
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(147.146)	(166.423)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>16.565.665</b>	<b>18.863.726</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>20.940.276</b>	<b>23.453.918</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		15.380	15.638
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.446	3.444
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		957	956
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		171.693	269.895
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		79.428	46.414
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.187.870	1.347.948
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.459.184</b>	<b>1.685.091</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		20.751.542	22.987.402
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>20.751.542</b>	<b>22.987.402</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.218.575)	(1.398.276)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.218.575)	(1.398.276)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		(51.875)	179.701
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.270.450)</b>	<b>(1.218.575)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>20.940.276</b>	<b>23.453.918</b>

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

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

		Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		1.391.045	1.408.511
35.120	Intereses por inversiones		6.633	13.917
35.130	Reajustes por activos securitizados		587.441	394.452
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		19.277	19.276
35.190	Otros ingresos		163.540	436.743
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>2.167.936</b>	<b>2.272.899</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(128.603)	(131.900)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(13.878)	(13.841)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.643)	(1.644)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.736)	(5.742)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(1.176.365)	(1.273.986)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(641.093)	(429.390)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(59.253)	(59.802)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(127.363)	(95.894)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(9.948)	(9.947)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(89.958)	(94.348)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(2.255.341)</b>	<b>(2.118.049)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		35.530	24.851
23.200	<b>DEFICIT (EXCEDENTES) DEL EJERCICIO</b>		<b>(51.875)</b>	<b>179.701</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

## **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 si los activos de la inscripción N° 518 (que correspondían al original Patrimonio 11) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

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

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

## **Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

### **a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2017, 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.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**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\$458.400 y M\$457.480 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$15.380 (M\$15.638 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017

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

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	1.107	(192)
Cuentas de resultados	IPC	1.232	(1.028)
Déficit (Excedentes) acumulados	IPC	33.191	26.071
Totales		35.530	24.851

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Mutuos Security Plus	\$	134.070	186.001
Totales		134.070	186.001

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1a 3	422	391	108.951	104.152
4 o más	128	141	495.392	498.384
<b>Totales</b>	<b>550</b>	<b>532 (a)</b>	<b>604.343</b>	<b>602.536</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.555 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2018 (1.606 al 31 de diciembre 2017), 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 108 meses (120 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	2.633.612	2.701.420	14.823.565	16.695.785	17.457.177	19.397.205	9,88
Aj. Tasa valorización	321.383	363.102	1.808.937	2.244.107	2.130.320	2.607.209	6,9
Prov. Activos securitizados	(458.400)	(457.480)	-	-	(458.400)	(457.480)	
<b>Totales</b>	<b>2.496.596</b>	<b>2.607.042</b>	<b>16.632.502</b>	<b>18.939.892</b>	<b>19.129.097</b>	<b>21.546.934</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	109.203	127.279
Activos Securitizados en mora (b)	604.343	602.536
Cuenta por cobrar término de contratos	11.386	11.705
Otros	28.595	31.472
<b>Totales</b>	<b>753.527</b>	<b>772.992</b>

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2n).
- b) Ver detalle en Nota 6.

**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	31-12-2018		31-12-2017	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	(3.385)	25.839	(3.384)	29.224
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-11	(6.563)	54.471	(6.563)	61.033
<b>Totales</b>		<b>(9.948)</b>	<b>80.309</b>	<b>(9.947)</b>	<b>90.257</b>

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

RUT	Sociedad	31-12-2018		31-12-2017	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	19.277	(147.146)	19.276	(166.423)
<b>Totales</b>		<b>19.277</b>	<b>(147.146)</b>	<b>19.276</b>	<b>(166.423)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	8.144	8.406
Administración maestra (b)	7.236	7.232
<b>Totales</b>	<b>15.380</b>	<b>15.638</b>

- (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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	13.040	8.448
Seguros	42.410	37.633
Otros	23.978	333
<b>Totales</b>	<b>79.428</b>	<b>46.414</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	496.734	591.436	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	435.497	520.735	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	427.332	505.672	nacional
Obligaciones por prepago								(171.693)	(269.895)	
Total porción corto plazo								1.187.870	1.347.948	
<b>Bonos largo plazo</b>										
495-06-03-07	BSECS-9A1	109.427	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	2.549.429	3.475.530	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.492.561	1.491.625	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	875.105	874.557	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	720.346	719.893	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	808.474	807.967	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	72.509	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	2.035.233	1.892.073	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	100.504	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	2.362.272	3.194.087	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.572.618	1.571.631	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	544.916	544.574	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	266.501	266.333	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	515.162	514.838	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	54.396	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.526.824	1.419.412	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	99.903	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	2.358.375	3.154.245	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.080.037	1.079.360	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	347.990	347.771	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	183.054	182.939	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	274.567	274.395	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	44.348	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.238.078	1.176.172	nacional
Total largo plazo								20.751.542	22.987.402	

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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2018		31-12-2017	
	M\$		M\$	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	(1.185.384)	-	(1.334.829)	-
Revalorización de excedentes	(33.191)	-	(25.361)	-
Excedentes del ejercicio	-	(51.875)	-	174.806
Saldo final	(1.218.575)	(51.875)	(1.360.190)	174.806
Saldo actualizado	-	-	(1.398.276)	179.701

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	44.929	66.351
Ventas de viviendas	96.094	39.682
Bienes recuperados	22.517	83.833
Otros ingresos	-	246.877
Totales	163.540	436.743



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2018	2017
Legales y notariales	(a)	(54.088)	(69.410)
Seguros	(a)	(11.793)	(6.778)
Otros gastos	(a)	(24.077)	(18.160)
<b>Totales</b>		<b>(89.958)</b>	<b>(94.348)</b>

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

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

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(99.536)	(102.890)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(29.067)	(29.010)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.736)	(5.742)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.643)	(1.644)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(13.878)	(13.841)
<b>Totales</b>		<b>(151.361)</b>	<b>(154.682)</b>

		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)	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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 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 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	990.418	1.024.157
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	134.070	186.001
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.954.995	3.064.522
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(458.400)	(457.480)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	753.527	772.992
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	16.632.502	18.939.892
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	80.309	90.257
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(147.146)	(166.423)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.419.616	1.525.670
	\$REAJUSTABLES	19.520.660	21.928.248
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>20.940.276</b>	<b>23.453.918</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	15.380	15.638
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.446	3.444
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	957	956
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	171.693	269.895
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	79.428	46.414
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.187.870	1.347.948
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	251.121	316.309
	\$REAJUSTABLES	1.208.063	1.368.782
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.459.184</b>	<b>1.685.091</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**c) 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	918.918	4,0%	810.753	4,0%	819.758	4,0%	-	-	2.549.429
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.492.561	5,0%	1.492.561
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	875.105	5,5%	875.105
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	720.346	6,0%	720.346
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	808.474	7,0%	808.474
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.035.233	7,5%	2.035.233
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	814.185	4,0%	720.114	4,0%	827.973	4,0%	-	-	2.362.272
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.572.618	5,0%	1.572.618
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	544.916	5,5%	544.916
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	266.501	6,0%	266.501
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	515.162	7,0%	515.162
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.526.824	7,5%	1.526.824
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	797.692	4,7%	725.206	4,7%	835.477	4,7%	-	-	2.358.375
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.080.037	5,2%	1.080.037
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	347.990	5,2%	347.990
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	183.054	5,2%	183.054
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	274.567	5,2%	274.567
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.238.078	5,2%	1.238.078
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.530.795</b>		<b>2.256.073</b>		<b>2.483.208</b>		<b>13.481.466</b>		<b>20.751.542</b>

**31-12-2017**

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	1.105.715	4,0%	861.957	4,0%	1.507.858	4,0%	0	4,0%	3.475.530
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.491.624	5,0%	1.491.624
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	874.557	5,5%	874.557
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	719.893	6,0%	719.893
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	807.967	7,0%	807.967
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.892.073	7,5%	1.892.073
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	971.262	4,0%	878.470	4,0%	1.344.356	4,0%	0	4,0%	3.194.088
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.571.631	5,0%	1.571.631
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	544.574	5,5%	544.574
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	266.333	6,0%	266.333
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	514.838	7,0%	514.838
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.419.412	7,5%	1.419.412
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	944.264	4,7%	860.538	4,7%	1.349.443	4,7%	0	4,7%	3.154.245
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.079.360	5,2%	1.079.360
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	347.771	5,2%	347.771
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	182.939	5,2%	182.939
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	274.395	5,2%	274.395
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.176.172	5,2%	1.176.172
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.021.241</b>		<b>2.600.965</b>		<b>4.201.657</b>		<b>13.163.539</b>		<b>22.987.402</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

## 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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	70.207	47.578	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	920.211	976.579	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	134.070	186.001	Cumple

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

## Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 26 – Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

A marzo de 2017, 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 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B1, B2 y B3 de “AA+” a “AAA”.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

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 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 70 láminas de securitización por M\$465.210 y M\$454.973, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión (28 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 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	1555
Saldo Insoluto Total	15.951.882	17.266.632
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	18.020	12.815
Tasa de Originación	10,41%	10,01%
Plazo Transcurrido	16	140
Plazo Remanente	224	108
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	50,28%

### 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	1555

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	15.946.810	3.016.451	1157	491	231	90	4,00%
BSECS-9B1	1.438.934	1.474.467	522	522	231	90	5,00%
BSECS-9C1	755.303	863.475	274	274	231	90	5,50%
BSECS-9D1	562.342	709.930	204	204	231	90	6,00%
BSECS-9E1	606.447	794.915	220	220	231	90	7,00%
BSECS-9F1	854.539	1.998.772	310	310	231	90	7,50%
BSECS-11A2	13.176.448	2.770.480	956	419	219	90	4,00%
BSECS-11B2	1.516.118	1.553.557	550	550	219	90	5,00%
BSECS-11C2	496.184	537.676	180	180	219	90	5,50%
BSECS-11D2	220.526	262.647	80	80	219	90	6,00%
BSECS-11E2	413.487	506.533	150	150	219	90	7,00%
BSECS-11F2	689.145	1.499.459	250	250	219	90	7,50%
BSECS-12A3	11.081.448	2.753.899	804	364	204	90	4,70%
BSECS-12B3	1.053.013	1.066.442	382	382	204	90	5,20%
BSECS-12C3	330.789	343.607	120	120	204	90	5,20%
BSECS-12D3	165.395	180.736	60	60	204	90	5,20%
BSECS-12E3	248.092	271.105	90	90	204	90	5,20%
BSECS-12F3	755.303	1.222.500	274	274	204	90	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 en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	12.454.830	12.140.553	11.608.257	11.935.629	11.914.761	11.842.815	11.731.366	11.578.679	11.589.926	11.435.503	11.123.789	10.580.219	10.955.803
1 cuota en mora	2.541.897	2.582.363	2.915.303	2.849.641	2.682.951	2.780.230	2.726.973	2.823.398	2.707.870	2.534.371	2.842.998	3.180.679	2.822.489
2 cuota en mora	1.707.949	1.834.696	1.927.814	1.675.531	1.826.840	1.670.239	1.705.137	1.722.448	1.712.911	1.660.232	1.584.261	1.489.848	1.477.940
3 cuota en mora	586.572	621.360	531.937	401.110	354.772	511.318	479.893	366.322	354.551	549.993	483.449	609.507	511.318
4 cuota en mora	360.643	321.390	320.838	296.387	279.710	271.937	305.594	297.297	193.153	310.501	255.590	261.076	276.375
5 cuota en mora	253.026	205.089	154.589	186.179	167.352	117.072	198.970	198.970	214.296	109.491	263.088	150.289	148.359
6 y mas cuotas en mora(1)	1.286.247	1.369.606	1.435.764	1.417.681	1.359.627	1.224.665	1.135.214	1.156.743	1.177.500	1.161.981	1.048.520	1.141.362	1.074.349
Activos en liquidación	102.284	88.294	99.952	113.241	113.241	113.241	130.027	62.748	43.257	62.749	108.317	111.391	81.859
TOTAL	19.191.165	19.075.058	18.894.502	18.762.159	18.586.013	18.418.276	18.283.148	18.143.858	17.950.208	17.762.072	17.601.694	17.412.979	17.266.632

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	64,90%	63,65%	61,44%	63,62%	64,11%	64,30%	64,16%	63,82%	64,57%	64,38%	63,20%	60,76%	63,45%
1 cuota en mora	13,25%	13,54%	15,43%	15,19%	14,44%	15,09%	14,92%	15,56%	15,09%	14,27%	16,15%	18,27%	16,35%
2 cuota en mora	8,90%	9,62%	10,20%	8,93%	9,83%	9,07%	9,33%	9,49%	9,54%	9,35%	9,00%	8,56%	8,56%
3 cuota en mora	3,06%	3,26%	2,82%	2,14%	1,91%	2,78%	2,62%	2,02%	1,98%	3,10%	2,75%	3,50%	2,96%
4 cuota en mora	1,88%	1,68%	1,70%	1,58%	1,50%	1,48%	1,67%	1,64%	1,08%	1,75%	1,45%	1,50%	1,60%
5 cuota en mora	1,32%	1,08%	0,82%	0,99%	0,90%	0,64%	1,09%	1,10%	1,19%	0,62%	1,49%	0,86%	0,86%
6 y mas cuotas en mora(1)	6,70%	7,18%	7,60%	7,56%	7,32%	6,65%	6,21%	6,38%	6,56%	6,54%	5,96%	6,55%	6,22%
Activos en liquidación	0,53%	0,46%	0,53%	0,60%	0,61%	0,61%	0,71%	0,35%	0,24%	0,35%	0,62%	0,64%	0,47%
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
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	1074	1053	1018	1049	1053	1044	1042	1033	1039	1027	1012	974	1005
1 cuota en mora	208	210	232	233	219	230	226	237	226	220	240	268	244
2 cuota en mora	135	154	165	139	154	147	148	148	151	142	141	135	134
3 cuota en mora	48	47	41	33	28	36	39	31	30	46	39	51	44
4 cuota en mora	25	26	26	23	22	24	22	23	16	25	21	22	21
5 cuota en mora	19	13	12	13	13	9	17	16	18	11	22	13	14
6 y mas cuotas en mora(1)	97	103	106	108	104	97	91	95	96	97	89	96	93
Activos en liquidación	9	8	9	10	10	10	11	6	4	5	7	8	7
TOTAL	1606	1606	1600	1598	1593	1587	1585	1583	1576	1568	1564	1559	1555

(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
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	66,87%	65,57%	63,63%	65,64%	66,10%	65,78%	65,74%	65,26%	65,93%	65,50%	64,71%	62,48%	64,63%	
1 cuota en mora	12,95%	13,08%	14,50%	14,58%	13,75%	14,49%	14,26%	14,97%	14,34%	14,03%	15,35%	17,19%	15,69%	
2 cuota en mora	8,41%	9,59%	10,31%	8,70%	9,67%	9,26%	9,34%	9,35%	9,58%	9,06%	9,02%	8,66%	8,62%	
3 cuota en mora	2,99%	2,93%	2,56%	2,07%	1,76%	2,27%	2,46%	1,96%	1,90%	2,93%	2,49%	3,27%	2,83%	
4 cuota en mora	1,56%	1,62%	1,63%	1,44%	1,38%	1,51%	1,39%	1,45%	1,02%	1,59%	1,34%	1,41%	1,35%	
5 cuota en mora	1,18%	0,81%	0,75%	0,81%	0,82%	0,57%	1,07%	1,01%	1,14%	0,70%	1,41%	0,83%	0,90%	
6 y mas cuotas en mora(1)	6,04%	6,41%	6,63%	6,76%	6,53%	6,11%	5,74%	6,00%	6,09%	6,19%	5,69%	6,16%	5,98%	
Activos en liquidación	0,56%	0,50%	0,56%	0,63%	0,63%	0,63%	0,69%	0,38%	0,25%	0,32%	0,45%	0,51%	0,45%	
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 anterior eran 35,11% y 9,9% 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	8.009	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	71.092	20.067	40.549	10.089	67.591	57.392	7.663	27.759	81.402	34.319	-	46.917	28.145	
Total Prepagos	71.092	20.067	40.549	10.089	67.591	57.392	7.663	35.767	81.402	34.319	-	46.917	28.145	
Prepagos Acumulados	4.246.488	4.266.555	4.307.105	4.317.194	4.384.785	4.442.177	4.449.840	4.485.608	4.567.009	4.601.329	4.601.329	4.648.246	4.676.390	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,18%	0,05%	0,10%	0,03%	0,17%	0,14%	0,02%	0,07%	0,20%	0,09%	0,00%	0,12%	0,07%	
Total Prepagos	0,18%	0,05%	0,10%	0,03%	0,17%	0,14%	0,02%	0,09%	0,20%	0,09%	0,00%	0,12%	0,07%	
Prepagos Acumulados	10,57%	10,62%	10,72%	10,74%	10,91%	11,05%	11,07%	11,16%	11,36%	11,45%	11,45%	11,57%	11,64%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	5	2	3	1	5	5	1	2	7	4	0	2	4	4
Total Prepagos	5	2	3	1	5	5	1	4	7	4	0	2	4	4
Prepagos Acumulados	312	314	317	318	323	328	329	333	340	344	344	346	350	350

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
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%	0,00%
Prepagos Totales	0,21%	0,09%	0,13%	0,04%	0,21%	0,21%	0,04%	0,09%	0,30%	0,17%	0,00%	0,09%	0,17%	0,17%
Total Prepagos	0,21%	0,09%	0,13%	0,04%	0,21%	0,21%	0,04%	0,17%	0,30%	0,17%	0,00%	0,09%	0,17%	0,17%
Prepagos Acumulados	13,32%	13,40%	13,53%	13,57%	13,79%	14,00%	14,04%	14,21%	14,51%	14,68%	14,68%	14,77%	14,94%	14,94%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Tasa de Originacion	9,54%	9,29%	10,04%	9,60%	10,02%	10,02%	10,02%	10,57%	9,95%	10,24%	10,00%	9,88%	10,23%	10,23%
Plazo Transcurrido	125	131	133	131	132	133	134	153	134	135	130	126	142	142
Plazo Remanente	115	109	131	109	116	115	114	87	118	112	14	159	111	111

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

A diciembre de 2017, el índice porcentual acumulado de prepago fue 10,57% y a diciembre de 2018 a un 11,64% 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 Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	2.789.869	2.673.548	2.629.046	2.613.217	2.457.836	2.377.177	2.410.481	2.384.183	2.153.152	2.027.381	2.056.788	2.051.178	2.111.014
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	102.284	88.294	99.952	113.241	113.241	113.241	130.027	62.748	43.257	62.749	108.317	111.391	81.859
Activos Liquidados	6.839.293	6.839.293	6.853.283	6.853.283	6.853.283	6.853.283	6.853.283	6.920.562	6.940.053	6.961.866	6.961.866	6.981.358	7.010.890

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	6,92%	6,63%	6,52%	6,48%	6,10%	5,90%	5,98%	5,91%	5,34%	5,03%	5,10%	5,09%	5,24%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,25%	0,22%	0,25%	0,28%	0,28%	0,28%	0,32%	0,16%	0,11%	0,16%	0,27%	0,28%	0,20%
Activos Liquidados	16,96%	16,96%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,17%	17,21%	17,27%	17,27%	17,32%	17,39%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	187	183	179	179	170	166	167	165	153	149	154	153	159
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	9	8	9	10	10	10	11	6	4	5	7	8	7
Activos Liquidados	419	419	420	420	420	420	420	425	427	429	429	430	431

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	7,98%	7,81%	7,64%	7,64%	7,26%	7,09%	7,13%	7,05%	6,53%	6,36%	6,58%	6,53%	6,79%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,38%	0,34%	0,38%	0,43%	0,43%	0,43%	0,47%	0,26%	0,17%	0,21%	0,30%	0,34%	0,30%	
Activos Liquidados	17,89%	17,89%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	18,15%	18,23%	18,32%	18,32%	18,36%	18,40%	

### 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 2018 los casos en proceso judicial alcanzaron el 5,24% del total de la cartera vigente y a diciembre 2017 un 6,92%. 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%
Relación Deuda/Garantía	54,07%	53,76%	53,43%	53,12%	52,80%	52,53%	52,21%	51,90%	51,57%	51,27%	50,97%	50,61%	50,28%	
Plazo Transcurrido	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	
Plazo Remanente	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	

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

La relación deuda garantía está en 54,07% a diciembre de 2017 y 50,28% a diciembre de 2018. 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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%	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%	4,51%
Sakto Insoluto preferente	11.331.118	10.588.054	10.588.054	10.588.054	10.022.281	10.022.281	10.022.281	9.324.590	9.324.590	9.324.590	8.540.830	8.540.830	8.540.830	
Sakto Insoluto Total	24.312.466	23.643.590	23.643.590	23.643.590	23.153.277	23.153.277	23.153.277	22.532.341	22.532.341	22.532.341	21.826.652	21.826.652	21.826.652	
Valor Par Preferente	11.448.894	10.624.739	10.661.430	10.698.121	10.057.022	10.091.758	10.126.493	9.356.919	9.389.241	9.421.563	8.570.426	8.600.033	8.639.980	
Valor Par Total	24.620.699	23.744.159	23.844.755	23.945.350	23.252.350	23.351.421	23.450.492	22.629.428	22.726.525	22.823.621	21.921.448	22.016.276	22.137.598	

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39		2,39
Razón Tasas	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22		2,22
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,69	1,80	1,78	1,77	1,85	1,84	1,82	1,95	1,93	1,90	2,06	2,04		2,02
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,81	0,80	0,79	0,80	0,80	0,79	0,81	0,80	0,79	0,81	0,80		0,79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,72	1,80	1,79	1,78	1,86	1,85	1,84	1,95	1,95	1,93	2,06	2,05		2,04
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,12	1,15	1,10	1,14	1,20	1,19	1,18	1,25	1,27	1,26	1,30	1,25		1,30

La razón de tasa preferente a diciembre 2018 fue 2,39 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 2,02 al cierre de este trimestre. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,30, superior a la del diciembre de 2017 que fue de 1,12.

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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	148.562	153.797	131.188	147.319	134.592	155.168	130.203	139.044	140.744	133.620	145.110	134.745		129.183
Ingresos deudores morosos	100.835	100.516	99.304	116.652	116.021	118.602	108.146	114.791	111.978	89.715	115.842	94.433		122.045
Ingresos por prepago	71.944	20.219	43.911	10.369	68.542	61.105	7.644	28.081	103.705	35.022	231	47.447		29.085

### **I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Gastos	30.891	50.041	22.412	26.067	25.383	55.134	34.587	27.337	26.007	45.725	40.136	20.877		31.098
Pago Ordinario de Capital	0	295.013	0	0	284.367	0	0	282.992	0	0	273.124	0		0
Pago Ordinario de Interes	0	117.783	0	0	108.559	0	0	104.069	0	0	96.708	0		0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	116.253	0	0	116.090	0	0	116.100	0	0	115.943	0		0
Prepagos Preferentes	0	448.051	0	0	276.691	0	0	413.787	0	0	508.555	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.