

Estados Financieros

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

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2022 y 2021

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 los balances generales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 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 la Nota 2 b 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 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 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 2022 y 2021 y la determinación de excedentes 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, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 20 de febrero de 2023

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

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

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2022	31-12-2021
11.010	Disponible	835.464	1.080.024
11.020	Valores negociables	159.726	178.795
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	2.825.985	2.806.864
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	3.015.252	3.171.857
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	(189.267)	(364.993)
11.200	Otros activos circulantes	1.145.414	1.188.799
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	4.966.589	5.254.482
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	9.541.973	12.257.519
13.110	Activo securitizado largo plazo	9.541.973	12.257.519
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	51.714	64.410
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	(89.391)	(113.995)
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	9.504.296	12.207.934
10.000	TOTAL ACTIVOS	14.470.885	17.462.416

PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2022	31-12-2021
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	17.634	26.922
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	4.387	4.388
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	671	625
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	522	522
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	2.437	2.437
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	63.540	282.790
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	93.093	113.161
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	(63.540)	(62.444)
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	118.744	368.401
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	16.811.167	19.204.533
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	16.811.167	19.204.533
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(2.110.518)	(1.707.703)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(2.110.518)	(1.707.703)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(348.508)	(402.815)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(2.459.026)	(2.110.518)
20.000	TOTAL PASIVOS	14.470.885	17.462.416

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

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)**

		01/01/2022	01/01/2021
INGRESOS	Para el ejercicio comprendido entre	31/12/2022	31/12/2021
35.110	Intereses por activos securitizados	1.023.155	1.094.081
35.120	Intereses por inversiones	27.593	581
35.130	Reajustes por activos securitizados	1.861.581	1.110.828
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	27.875	26.252
35.190	Otros ingresos	65.033	11.128
35.100	TOTAL INGRESOS	3.005.237	2.242.870
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(150.755)	(152.129)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(19.470)	(18.318)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.790)	(1.599)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.262)	(1.638)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(8.000)	(6.387)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.139.945)	(1.301.503)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(2.319.052)	(1.212.937)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	150.553	47.641
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(36.537)	(20.227)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(14.385)	(13.546)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(161.343)	(116.105)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(3.702.986)	(2.796.748)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	349.241	151.063
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(348.508)	(402.815)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9

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

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

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

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

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 13,3%

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 periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2022	2021
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	13,3	6,7

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 \$ 35.110,98 y \$ 30.991,74 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

f) Valores negociables

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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\$(189.267) y M\$(364.993) por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 17.634 (M\$ 26.922 al 31 de diciembre de 2021), 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 2022 y 2021

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2022	M\$ 2021
Activos no monetarios	UF	22.191	9.660
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	79.302	34.172
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	247.748	107.231
Totales		349.241	151.063

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Fondos Mutuos Security Plus	\$	159.726	178.795
Total		159.726	178.795

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2022	2021	2022	2021
1 a 3	280	309	84.628	94.834
4 o más	81	72	751.506	695.885
Totales	361	381	836.134 (a)	790.719

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1262 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2022 (1.383 al 31 de diciembre de 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado fusionado BSECS-9, BSE CS-11 y BSECS-12, tuvieron una tasa de originación del 10,28 % anual ponderada. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88 % anual ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y al 31 de diciembre de 2022 el plazo remanente promedio de éstos es 67 meses (77 en 2021).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	%
Valor par	2.810.066	2.922.878	8.892.647	11.295.348	11.702.713	14.218.226	10,28
Aj. Tasa valorización	205.186	248.979	649.326	962.171	854.512	1.211.150	6,88
Prov. Activos securitizados	(189.267)	(364.993)	-	-	(189.267)	(364.993)	
Totales	2.825.985	2.806.864	9.541.973	12.257.519	12.367.958	15.064.383	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Patrimonio Separado BSECS-9 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	228.505	246.511
Activos securitizados en mora (b)	836.134	790.719
Cuenta por cobrar término de contratos	11.385	12.899
Otros	69.390	138.670
Totales	1.145.414	1.188.799

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

b) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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	2022		2021	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9A1	4.894	15.697	4.610	20.017
96.847.360-3	P.11 serie 11A2	9.490	36.017	8.936	44.393
Totales		14.384	51.714	13.546	64.410

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

Mayor valor

RUT	Sociedad	2022		2021	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9B-C-D	27.875	(89.391)	26.252	(113.995)
Totales		27.875	(89.391)	26.252	(113.995)

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Administración primaria (a)	8.418	17.705
Administración maestra (b)	9.216	9.217
Totales	17.634	26.922

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.: de acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,19 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 262,5 trimestrales.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 11 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2022	M\$ 2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	64.660	93.417
Otros	28.433	19.744
Totales	93.093	113.161

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de:

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

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal	Unidad de	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amortiz.	Valor par		Coloc.en
		Vigente	reaaj.					M\$ 2022	M\$ 2021	Chile o en el extranjero
495-06-03-07	BSECS-9A1	-	UF	4,0%	01/04/2026	trim.	trim.	-	78.472	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	-	UF	4,0%	01/04/2026	trim.	trim.	-	70.183	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	-	UF	4,7%	01/04/2026	trim.	trim.	-	71.691	nacional
Obligaciones por prepago								(63.540)	(282.790)	
Total porción corto plazo								(63.540)	(62.444)	
Bonos largo plazo										
495-06-03-07	BSECS-9A1	-	UF	4,0%	01/04/2026	trim.	trim.	-	228.183	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	30.741	UF	5,0%	01/04/2026	trim.	trim.	1.092.592	1.901.243	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01/04/2026	trim.	trim.	1.114.636	1.114.720	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01/04/2026	trim.	trim.	917.516	917.585	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01/04/2026	trim.	trim.	1.029.766	1.029.845	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	96.833	UF	7,5%	01/04/2026	trim.	trim.	3.461.928	3.220.635	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	-	UF	4,0%	01/04/2026	trim.	trim.	-	218.671	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	32.483	UF	5,0%	01/04/2026	trim.	trim.	1.154.506	2.003.220	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02/04/2026	trim.	trim.	694.067	694.120	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03/04/2026	trim.	trim.	339.446	339.472	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01/04/2026	trim.	trim.	656.169	656.219	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	72.643	UF	7,5%	01/04/2026	trim.	trim.	2.597.099	2.416.093	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	-	UF	4,7%	01/04/2026	trim.	trim.	-	226.457	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	22.382	UF	5,2%	01/04/2026	trim.	trim.	795.875	1.375.765	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01/04/2026	trim.	trim.	443.240	443.274	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01/04/2026	trim.	trim.	233.158	233.176	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01/04/2026	trim.	trim.	349.720	349.747	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	54.317	UF	5,2%	01/04/2026	trim.	trim.	1.931.449	1.836.108	nacional
Total largo plazo								16.811.167	19.204.533	

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 2022 y 2021

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 periodo, sino en sus valores económicos.

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

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2022		2021	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.862.770)	-	(1.412.597)	-
Revalorización de excedentes	(247.748)	-	(94.643)	-
Déficit del ejercicio	-	(348.508)	-	(355.530)
Saldo final	(2.110.518)	(348.508)	(1.507.240)	(355.530)
Saldo actualizado	-	-	(1.707.703)	(402.815)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Venta de viviendas (a)	50.402	-
Bienes recuperados	7.523	-
Otros	7.108	11.128
Totales	65.033	11.128

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle		M\$ 2022	M\$ 2021
Legales y notariales	(a)	(32.060)	(27.890)
Seguros	(a)	-	-
Otros gastos	(a)	(129.283)	(88.215)
Totales		(161.343)	(116.105)

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

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9

El detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

		M\$ 2022	M\$ 2021
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(110.848)	(113.990)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(39.907)	(38.139)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(8.000)	(6.387)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.262)	(1.638)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.790)	(1.599)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(19.470)	(18.318)
Totales		(182.277)	(180.071)

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2022	M\$ 2021
<u>ACTIVOS CIRCULANTES</u>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	835.464	1.080.024
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	159.726	178.795
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	3.015.252	3.171.857
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(189.267)	(364.993)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	1.145.414	1.188.799
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.541.973	12.257.519
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	51.714	64.410
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(89.391)	(113.995)
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	1.951.337	2.082.625
	\$REAJUSTABLES	12.519.548	15.379.791
TOTAL ACTIVOS		14.470.885	17.462.416

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2022	M\$ 2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.634	26.922
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.387	4.388
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	671	625
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	522	522
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.437	2.437
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	63.540	282.790
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	93.093	113.161
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	(63.540)	(62.444)
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	156.633	395.951
	\$REAJUSTABLES	(37.889)	(27.550)
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		118.744	368.401

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.092.592	5,0%	1.092.592
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.114.636	5,5%	1.114.636
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	917.516	6,0%	917.516
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.029.766	7,0%	1.029.766
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.461.928	7,5%	3.461.928
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	-	4,0%	-	4,0%	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.154.506	5,0%	1.154.506
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	694.067	5,5%	694.067
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	339.446	6,0%	339.446
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	656.169	7,0%	656.169
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.597.099	7,5%	2.597.099
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	-	4,7%	-	4,7%	-	-	-	4,7%	-
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	795.875	5,2%	795.875
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	443.240	5,2%	443.240
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	233.158	5,2%	233.158
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	349.720	5,2%	349.720
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.931.449	5,2%	1.931.449
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	16.811.167	-	16.811.167

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	147.212	4,0%	80.971	4,5%	-	-	-	4,0%	228.183
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.901.243	5,0%	1.901.243
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.114.720	5,5%	1.114.720
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	917.585	6,0%	917.585
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.029.845	7,0%	1.029.845
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.220.635	7,5%	3.220.635
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	127.896	4,0%	90.775	4,0%	-	-	-	4,0%	218.671
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.003.220	5,0%	2.003.220
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	694.120	5,5%	694.120
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	339.472	6,0%	339.472
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	656.219	7,0%	656.219
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.416.093	7,5%	2.416.093
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	132.340	4,7%	94.117	4,7%	-	-	-	4,7%	226.457
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.375.765	5,2%	1.375.765
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	443.274	5,2%	443.274
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	233.176	5,2%	233.176
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	349.747	5,2%	349.747
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.836.108	5,2%	1.836.108
Total pasivo largo plazo		407.448	-	265.863	-	-	-	18.531.222	-	19.204.533

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 23 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$ 2022	M\$ 2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	32.523	37.756	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	802.941	1.042.268	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	159.726	178.795	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

Nota 26 – Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 21 de abril de 2022, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit Ltda. para el período 2022.

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

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

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 Comisión. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión para el Mercado Financiero lo establezca.

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 3 de enero de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$802.942.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión 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 y con sus distintos proveedores de servicios. A la fecha las series preferentes BSECS-9A1, BSECS-11A2 Y BSECS-12A3 se ha cancelado completamente. Sin embargo, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos señala algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos con mayor grado de subordinación. Cabe hacer mención que las series subordinadas B, C, D y E han venido pagando intereses de acuerdo con lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo y la serie B al mismo tiempo está prepagando laminas anticipadamente con el exceso de dinero que queda luego del pago de los intereses. Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con Bsecs-9.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1262
Saldo Insoluto Total	20.318.162	11.590.134
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.952	11.642
Tasa de Originación	10,41%	9,90%
Plazo Transcurrido	16	186
Plazo Remanente	224	67
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	32,71%

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	1262

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

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
Serie							
BSECS-9A1	20.311.702	TERMINADO	1157	TERMINADO	231	TERMINADO	4,00%
BSECS-9B1	1.832.793	1.079.347	522	300	231	39	5,00%
BSECS-9C1	962.041	1.099.816	274	274	231	39	5,50%
BSECS-9D1	716.264	904.248	204	204	231	39	6,00%
BSECS-9E1	772.442	1.012.495	220	220	231	39	7,00%
BSECS-9F1	1.088.440	3.399.902	310	310	231	39	7,50%
BSECS-11A2	16.783.048	TERMINADO	956	TERMINADO	219	TERMINADO	4,00%
BSECS-11B2	1.931.104	1.140.510	550	317	219	39	5,00%
BSECS-11C2	631.998	684.840	180	180	219	39	5,50%
BSECS-11D2	280.888	334.537	80	80	219	39	6,00%
BSECS-11E2	526.665	645.164	150	150	219	39	7,00%
BSECS-11F2	877.775	2.550.567	250	250	219	39	7,50%
BSECS-12A3	14.114.614	TERMINADO	804	TERMINADO	204	TERMINADO	4,70%
BSECS-12B3	1.341.239	785.854	382	221	204	39	5,20%
BSECS-12C3	421.332	437.658	120	120	204	39	5,20%
BSECS-12D3	210.666	230.223	60	60	204	39	5,20%
BSECS-12E3	315.999	345.316	90	90	204	39	5,20%
BSECS-12F3	962.041	1.907.123	274	274	204	39	5,20%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusion 9 -11 -12)			Feller Rate		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-9A1	BSECS- 11A2	BSECS-12A3	AAA	TERMINADO	AAA	TERMINADO
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	AAA	BBB-	AAA
BSECS-9E1	BSECS- 11E2	BSECS-12E3	BB	AA	B	A
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-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Al día	9.864.254	9.486.811	9.185.208	9.446.083	9.267.824	9.137.527	9.135.105	9.074.292	8.935.148	8.713.351	8.621.431	8.220.885	8.166.779
1 cuota en mora	2.120.071	2.231.443	2.291.869	1.958.947	1.883.774	1.883.985	1.835.953	1.739.749	1.766.469	1.742.382	1.581.399	1.763.414	1.695.158
2 cuota en mora	1.099.079	1.034.650	1.079.417	866.293	963.270	838.731	764.120	830.726	767.350	818.999	813.065	861.623	780.728
3 cuota en mora	197.640	234.612	237.175	246.233	229.836	266.457	221.831	142.480	119.342	156.033	215.862	203.117	169.691
4 cuota en mora	58.530	164.425	139.039	159.790	149.151	119.448	135.423	71.591	94.449	101.190	133.422	128.120	113.970
5 cuota en mora	49.085	95.502	88.515	90.305	117.832	69.801	72.610	81.071	72.469	58.846	35.673	65.798	116.147
6 y mas cuotas en mora(1)	687.122	604.611	633.823	606.753	581.508	622.658	581.368	574.100	559.915	551.874	546.713	523.364	547.661
Activos en liquidación	137.247	146.766	146.766	129.390	129.390	120.216	120.216	120.216	129.823	129.823	129.823	137.368	137.368
TOTAL	14.075.781	13.852.054	13.655.046	13.374.404	13.193.197	12.938.607	12.746.409	12.514.010	12.315.141	12.142.676	11.947.564	11.766.321	11.590.134

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Al día	70,08%	68,49%	67,27%	70,63%	70,25%	70,62%	71,67%	72,51%	72,55%	71,76%	72,16%	69,87%	70,46%
1 cuota en mora	15,06%	16,11%	16,78%	14,65%	14,28%	14,56%	14,40%	13,90%	14,34%	14,35%	13,24%	14,99%	14,63%
2 cuota en mora	7,81%	7,47%	7,90%	6,48%	7,30%	6,48%	5,99%	6,64%	6,23%	6,74%	6,81%	7,32%	6,74%
3 cuota en mora	1,40%	1,69%	1,74%	1,84%	1,74%	2,06%	1,74%	1,14%	0,97%	1,28%	1,81%	1,73%	1,46%
4 cuota en mora	0,42%	1,19%	1,02%	1,19%	1,13%	0,92%	1,06%	0,57%	0,77%	0,83%	1,12%	1,09%	0,98%
5 cuota en mora	0,35%	0,69%	0,65%	0,68%	0,89%	0,54%	0,57%	0,65%	0,59%	0,48%	0,30%	0,56%	1,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	4,88%	4,36%	4,64%	4,54%	4,41%	4,81%	4,56%	4,59%	4,55%	4,54%	4,58%	4,45%	4,73%
Activos en liquidación	0,98%	1,06%	1,07%	0,97%	0,98%	0,93%	0,94%	0,96%	1,05%	1,07%	1,09%	1,17%	1,19%
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 EEFF	Cierre
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22		
Al día	946	922	903	931	931	930	933	936	930	923	922	894		901
1 cuota en mora	195	208	210	186	176	177	181	173	180	174	166	180		178
2 cuota en mora	95	89	100	86	94	84	79	84	76	85	81	93		84
3 cuota en mora	19	20	19	23	21	22	18	13	13	16	22	19		18
4 cuota en mora	6	14	13	13	13	12	11	5	9	10	13	12		10
5 cuota en mora	4	8	9	8	9	7	5	8	6	6	3	8		10
6 y mas cuotas en mora(1)	62	57	60	59	60	62	62	61	60	59	60	57		61
Activos en liquidación	11	12	12	10	10	10	10	10	11	11	11	12		12
TOTAL	1327	1318	1314	1306	1304	1294	1289	1280	1274	1273	1267	1263		1262

(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-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22		
Al día	71,29%	69,95%	68,72%	71,29%	71,40%	71,87%	72,38%	73,13%	73,00%	72,51%	72,77%	70,78%		71,39%
1 cuota en mora	14,69%	15,78%	15,98%	14,24%	13,50%	13,68%	14,04%	13,52%	14,13%	13,67%	13,10%	14,25%		14,10%
2 cuota en mora	7,16%	6,75%	7,61%	6,58%	7,21%	6,49%	6,13%	6,56%	5,97%	6,68%	6,39%	7,36%		6,66%
3 cuota en mora	1,43%	1,52%	1,45%	1,76%	1,61%	1,70%	1,40%	1,02%	1,02%	1,26%	1,74%	1,50%		1,43%
4 cuota en mora	0,45%	1,06%	0,99%	1,00%	1,00%	0,93%	0,85%	0,39%	0,71%	0,79%	1,03%	0,95%		0,79%
5 cuota en mora	0,30%	0,61%	0,68%	0,61%	0,69%	0,54%	0,39%	0,63%	0,47%	0,47%	0,24%	0,63%		0,79%
6 y mas cuotas en mora(1)	4,67%	4,32%	4,57%	4,52%	4,60%	4,79%	4,81%	4,77%	4,71%	4,63%	4,74%	4,51%		4,83%
Activos en liquidación	0,83%	0,91%	0,91%	0,77%	0,77%	0,77%	0,78%	0,78%	0,86%	0,86%	0,87%	0,95%		0,95%
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 2021, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto llega a un 29,92% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 5,65%. Estos valores al cierre de diciembre del año 2022 llegaron 29,54% y 6,71% respectivamente.

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

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22		
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	0,09%	0,10%	0,07%	0,23%	0,03%	0,15%	0,06%	0,12%	0,05%	0,02%	0,05%	0,02%		0,02%
Total Prepagos	0,09%	0,10%	0,07%	0,23%	0,03%	0,15%	0,06%	0,12%	0,05%	0,02%	0,05%	0,02%		0,02%
Prepagos Acumulados	15,20%	15,30%	15,37%	15,61%	15,64%	15,79%	15,84%	15,96%	16,01%	16,03%	16,08%	16,09%		16,11%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Prepagos Totales	5	6	4	8	2	6	4	7	4	1	4	2		1
Total Prepagos	5	6	4	8	2	6	4	7	4	1	4	2		1
Prepagos Acumulados	509	515	519	527	529	535	539	546	550	551	555	557		558

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	8	9	3	5	6	4	8	2	6	4	7	4	1
Total Prepagos	8	9	3	5	6	4	8	2	6	4	7	4	1
Prepagos Acumulados	492	501	504	509	515	519	527	529	535	539	546	550	551

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22		
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	0,21%	0,26%	0,17%	0,34%	0,09%	0,26%	0,17%	0,30%	0,17%	0,04%	0,17%	0,09%		0,04%
Total Prepagos	0,21%	0,26%	0,17%	0,34%	0,09%	0,26%	0,17%	0,30%	0,17%	0,04%	0,17%	0,09%		0,04%
Prepagos Acumulados	21,72%	21,98%	22,15%	22,49%	22,58%	22,83%	23,00%	23,30%	23,47%	23,52%	23,69%	23,77%		23,82%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes EEFF	Cierre
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22		
Tasa de Originacion	9,64%	9,89%	10,07%	9,64%	10,78%	9,64%	9,92%	10,10%	9,52%	10,10%	9,65%	12,58%		9,30%
Plazo Transcurrido	178	177	178	170	192	172	180	185	181	175	178	209		173
Plazo Remanente	62	61	62	110	48	80	71	55	59	65	62	31		67

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

A diciembre de 2021, el índice porcentual acumulado de prepago fue 15,20% y a diciembre de 2022 a un 16,11% 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 con el contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

[illegible]

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

[illegible]

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22		
Activos en Proceso Judicial	93	101	108	111	111	110	108	102	96	94	101	104		109
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	11	12	12	10	10	10	10	10	11	11	11	12		12
Activos Liquidados	445	445	445	447	447	448	448	448	448	448	448	448		448

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22		
Activos en Proceso Judicial	3,97%	4,31%	4,61%	4,74%	4,74%	4,70%	4,61%	4,36%	4,10%	4,01%	4,31%	4,44%		4,65%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,47%	0,51%	0,51%	0,43%	0,43%	0,43%	0,43%	0,43%	0,47%	0,47%	0,47%	0,51%		0,51%
Activos Liquidados	19,00%	19,00%	19,00%	19,09%	19,09%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%		19,13%

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 2021 los casos en proceso judicial alcanzaron el 2,03% del total de la cartera vigente y a diciembre 2022 un 2,04%. 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-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,94%	9,94%	9,93%	9,93%	9,93%	9,93%	9,92%	9,92%	9,91%	9,91%	9,91%	9,90%		9,90%
Relación Deuda/Garantía	37,77%	37,40%	36,99%	36,47%	36,04%	35,63%	35,23%	34,81%	34,43%	33,97%	33,60%	33,19%		32,71%
Plazo Transcurrido	175	176	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185		186
Plazo Remanente	77	76	75	74	73	72	71	71	70	69	68	67		67

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 37,77% a diciembre de 2021 y a 32,71% a diciembre de 2022. 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-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%
Tasa Pasivo Total	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%
Saldo Insoluto preferente	884.375	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	19.142.015	18.381.766	18.381.766	18.381.766	17.740.420	17.740.420	17.740.420	17.079.771	17.079.771	17.079.771	16.557.601	16.557.601	16.557.601
Valor Par Preferente	920.417	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	20.006.571	18.979.174	19.033.172	19.099.120	18.379.979	18.566.264	18.778.758	17.828.193	17.863.513	17.953.048	17.231.312	17.208.765	17.229.624

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,36	2,36	2,36	2,36	2,36
Razón Tasas	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,19	2,19
Razon Activos/Pasivos Preferentes	15,92	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,74	0,75	0,74	0,73	0,74	0,73	0,72	0,73	0,72	0,71	0,72	0,71	0,70
Razón Activos/Pasivos Ajustado	16,25	0,76	0,75	0,75	0,75	0,74	0,73	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,70
Razón Activos sin Mora/Pasivo	11,48	0,52	0,51	0,53	0,53	0,53	0,53	0,54	0,53	0,52	0,52	0,50	0,50

La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,50. 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-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	192.008	169.887	162.511	193.664	174.013	193.146	174.148	87.626	88.452	80.594	169.471	181.191	175.380
Ingresos deudores morosos	101.029	99.844	86.444	112.312	82.419	89.592	90.271	27.189	8.793	8.726	77.079	85.684	80.074
Ingresos por prepago	53.773	65.087	24.982	121.739	24.769	61.715	55.233	69.931	27.868	9.457	29.677	5.610	14.647

I.10.2 Egresos

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	39.935	35.464	53.130	33.957	20.990	49.899	40.331	50.219	24.225	37.297	27.978	39.751	50.382
Pago Ordinario de Capital	0	48.505	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	9.403	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	151.125	0	0	150.530	0	0	142.534	0	0	132.447	0	0
Prepagos Preferentes	0	854.091	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	780.324	0	0	789.612	0	0	747.533	0	0

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excdentes 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.