

*Estados Financieros Intermedios
No Auditados*

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

*Santiago, Chile
30 de junio de 2020 y 2019*



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores
Accionistas y Directores de
Securizadora Security S.A.

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securizadora Security S.A., al 30 de junio de 2020 y 2019; los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionados en el primer párrafo, para que estén de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 12 de agosto de 2020

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

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9
(NO AUDITADO)
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
11.010	Disponible		770.051	1.089.760
11.020	Valores negociables		177.258	216.066
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.416.755	2.584.249
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		2.892.745	3.036.693
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(475.990)	(452.444)
11.200	Otros activos circulantes		875.540	739.047
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		4.239.604	4.629.122
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		13.781.794	15.933.612
13.110	Activo securitizado largo plazo		13.781.794	15.933.612
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		68.159	78.528
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(123.242)	(143.337)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		13.726.711	15.868.803
10.000	TOTAL ACTIVOS		17.966.315	20.497.925
<hr/>				
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		23.594	15.786
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		9.111	7.458
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		390	700
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		426	426
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		996	995
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		71.171	307.772
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		54.016	84.111
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		845.123	949.999
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.004.827	1.367.247
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		18.413.292	20.444.304
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		18.413.292	20.444.304
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.393.581)	(1.324.306)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.393.581)	(1.324.306)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(58.223)	10.680
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(1.451.804)	(1.313.626)
20.000	TOTAL PASIVOS		17.966.315	20.497.925

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
(NO AUDITADO)
(cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
			30-06-2020	30-06-2019
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		565.703	573.857
35.120	Intereses por inversiones		456	5.238
35.130	Reajustes por activos securitizados		237.333	234.612
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		10.151	10.046
35.190	Otros ingresos		51.363	195.197
35.100	TOTAL INGRESOS		865.006	1.018.950
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(63.942)	(65.518)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(7.274)	(7.242)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(658)	(707)
35.225	Remuneración banco pagador		(861)	(856)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(2.998)	(2.990)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(532.764)	(575.351)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(264.803)	(260.197)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(19.642)	(18.228)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		-	(60.095)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(5.238)	(5.184)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(19.880)	(30.565)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(918.060)	(1.026.933)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(5.169)	18.663
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(58.223)	10.680

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

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) Períodos contables

Los presentes estados financieros intermedios no auditados cubren los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 y 2019.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios no auditados 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 intermedios no auditados, al 30 de junio de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,4	1,4

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.696,42 y \$27.903,30 al 30 de junio de 2020 y 2019 respectivamente.

f) Valores negociables

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

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\$475.990 y M\$452.444 por los períodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$23.594 (M\$15.786 al 30 de junio de 2019), 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio de 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio de 2020 y 2019, 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 (SII), 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 adquiriera 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados, en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilida	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	(24.890)	84
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	481	295
Déficit acumulados	IPC	19.240	18.284
Totales		(5.169)	18.663

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2020	2019
Fondos Mutuos Security Plus	\$	177.258	216.066
Total		177.258	216.066

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 2020 y 2019, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	378	437	104.382	112.045
4 o más	135	110	599.059	496.358
Totales	513	547(a)	703.441	608.403

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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.476 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2020 (1.515 al 30 de junio 2019), 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 92 meses (103 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	%
Valor par	2.621.824	2.721.306	12.491.054	14.278.766	15.112.878	17.000.072	11,90
Aj. Tasa valorización	270.921	315.387	1.290.740	1.654.846	1.561.661	1.970.233	7,03
Prov. Activos securitizados	(475.990)	(452.444)	-	-	(475.990)	(452.444)	
Totales	2.416.755	2.584.249	13.781.794	15.933.612	16.198.549	18.517.861	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2020 y 2019, 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 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	119.076	85.396
Activos securitizados en mora (b)	703.441	608.403
Cuenta por cobrar término de contratos	11.385	11.704
Otros	41.638	33.544
Totales	875.540	739.047

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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

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	2020		2019	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9A1	(1.764)	21.641	(1.764)	25.170
96.847.360-3	P.11 serie 11A2	(3.474)	46.518	(3.420)	53.358
Totales		(5.238)	68.159	(5.184)	78.528

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

Mayor valor

RUT	Sociedad	2020		2019	
		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	10.151	(123.242)	10.046	(143.337)
Totales		10.151	(123.242)	10.046	(143.337)

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	16.062	8.256
Administración maestra (b)	7.532	7.530
Totales	23.594	15.786

- (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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 11 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	2020	2019
Facturas por pagar	-	8.285
Seguro	50.208	75.600
Otros	3.808	226
Totales	54.016	84.111

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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago moritz	M\$ 2020	M\$ 2019	
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	331.823	459.650	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	293.632	402.311	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	290.840	395.809	nacional
Obligaciones por prepago								(71.172)	(307.771)	
Total porción corto plazo								845.123	949.999	
Bonos largo plazo										
495-06-03-07	BSECS-9A1	57.323	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.329.350	2.178.133	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.553.780	1.553.139	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	910.999	910.622	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	749.891	749.581	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	841.634	841.287	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	80.817	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	2.361.469	2.195.821	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	53.260	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.249.798	2.030.819	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.637.120	1.636.445	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	567.266	567.031	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	277.431	277.317	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	536.291	536.070	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	60.628	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.771.548	1.647.297	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	53.875	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	1.273.033	2.037.140	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.124.336	1.123.872	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	362.263	362.113	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	190.562	190.483	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	285.828	285.709	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	47.852	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.390.693	1.321.425	nacional
Total largo plazo								18.413.292	20.444.304	

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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5%, para las series A1 ,B1, C1, D1 E1yF1, ponderada por un 9,65% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5% para las series A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y ponderada por un 9,7%, anual y la de los bonos de 4,7%, 5,2%, 5,2%, 5,2%, 5,2% y 5,2% para las series A3, B3, C3, D3, E3 y F3, respectivamente.

La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, sino en sus valores económicos.

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

Nota 14- Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2020 M\$		2019 M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.374.341)	-	(1.270.450)	-
Revalorización de excedentes	(19.240)	-	(17.786)	-
Déficit del ejercicio	-	(58.223)	-	10.390
Saldo final	(1.393.581)	(58.223)	(1.288.236)	10.390
Saldo actualizado	-	-	(1.324.306)	10.680

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	36.794
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	27.409	71.846
Ventas de viviendas	-	16.838
Otros	23.954	69.719
Totales	51.363	195.197

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2020	2019
Legales y notariales	(a)	(14.626)	(20.955)
Otros gastos	(a)	(5.254)	(9.610)
Totales		(19.880)	(30.565)

(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 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(48.748)	(50.409)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(15.194)	(15.109)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.998)	(2.990)
Remuneración banco pagador	(4)	(861)	(856)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(658)	(707)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(7.274)	(7.242)
Totales		(75.733)	(77.313)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-9 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, con las excepciones de: Feller Rate Clasificadora de Riesgo que comenzó el 14 de septiembre de 2007, EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA que comenzó en abril de 2019 y el Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A. que comenzó a partir del 19 de julio de 2012.

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Al 30 de junio de 2020 y 2019, 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 30 de junio de 2020 y 2019, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	770.051	1.089.760
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	177.258	216.066
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.892.745	3.036.693
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(475.990)	(452.444)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	875.540	739.047
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	13.781.794	15.933.612
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	68.159	78.528
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(123.242)	(143.337)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.346.859	1.592.429
	\$REAJUSTABLES	16.619.456	18.905.496
TOTAL ACTIVOS		17.966.315	20.497.925

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	23.594	15.786
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	9.111	7.458
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	700
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	426	426
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	996	995
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	71.171	307.772
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	54.016	84.111
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	845.123	949.999
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	125.187	391.883
	\$REAJUSTABLES	879.640	975.364
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.004.827	1.367.247

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

c) Pasivos largo plazo

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	601.138	4,0%	544.184	4,5%	184.028	4,5%	-	-	1.329.350
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	0,0%	-	0,0%	1.553.780	5,0%	1.553.780
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	910.999	5,5%	910.999
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	749.891	6,0%	749.891
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	841.634	7,0%	841.634
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.361.469	7,5%	2.361.469
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	535.246	4,0%	478.962	4,0%	235.590	4,0%	-	-	1.249.798
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.637.120	5,0%	1.637.120
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	567.266	5,5%	567.266
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	277.431	6,0%	277.431
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	536.291	7,0%	536.291
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.771.548	7,5%	1.771.548
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	542.180	4,7%	486.876	4,7%	243.977	4,7%	-	-	1.273.033
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.124.336	5,2%	1.124.336
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	362.263	5,2%	362.263
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	190.562	5,2%	190.562
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	285.828	5,2%	285.828
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.390.693	5,2%	1.390.693
Total pasivo largo plazo		1.678.564		1.510.022		663.595		14.561.111		18.413.292

2019

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	837.874	4,0%	749.766	4,5%	590.492	4,5%	-	4,0%	2.178.132
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.553.139	5,0%	1.553.139
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	910.622	5,5%	910.622
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	749.581	6,0%	749.581
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	841.287	7,0%	841.287
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.195.821	7,5%	2.195.821
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	749.832	4,0%	659.854	4,0%	621.131	4,0%	-	4,0%	2.030.817
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.636.445	5,0%	1.636.445
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	567.031	5,5%	567.031
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	277.317	6,0%	277.317
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	536.070	7,0%	536.070
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.647.297	7,5%	1.647.297
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	738.621	4,7%	669.163	4,7%	629.355	4,7%	-	4,7%	2.037.139
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.123.872	5,2%	1.123.872
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	362.113	5,2%	362.113
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	190.483	5,2%	190.483
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	285.709	5,2%	285.709
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.321.429	5,2%	1.321.429
Total pasivo largo plazo		2.326.327		2.078.783		1.840.978		14.198.216		20.444.304

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

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\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	31.897	88.506	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	738.154	1.001.254	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	177.258	216.066	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 30 de junio de 2020 y 2019, 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 26 – Hechos Relevantes

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

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

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

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

Nota 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 1° de julio de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de láminas de securitización por M\$738.126.

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos respecto a este patrimonio.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 9

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-9: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin embargo, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos señala algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos con mayor grado de subordinación. En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes tienen una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria. Cabe hacer mención que las series subordinadas B, C, D y E han venido pagando intereses de acuerdo a lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo.

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

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1473
Saldo Insoluto Total	16.606.159	14.956.345
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	18.759	12.021
Tasa de Origenación	10,41%	9,98%
Plazo Transcurrido	16	157
Plazo Remanente	224	92
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	44,23%

I. 1.2 Antecedentes de Origenación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Concreces Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	973	1473

Administrador Primario: Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES S.A.
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-9A1	16.600.879	1.644.976	1157	321	231	75	4,00%
BSECS-9B1	1.497.953	1.534.944	522	522	231	75	5,00%
BSECS-9C1	786.282	898.891	274	274	231	75	5,50%
BSECS-9D1	585.407	739.049	204	204	231	75	6,00%
BSECS-9E1	631.321	827.519	220	220	231	75	7,00%
BSECS-9F1	889.589	2.319.164	310	310	231	75	7,50%
BSECS-11A2	13.716.889	1.528.371	956	273	219	75	4,00%
BSECS-11B2	1.578.303	1.617.278	550	550	219	75	5,00%
BSECS-11C2	516.536	559.729	180	180	219	75	5,50%
BSECS-11D2	229.571	273.419	80	80	219	75	6,00%
BSECS-11E2	430.446	527.308	150	150	219	75	7,00%
BSECS-11F2	717.411	1.739.812	250	250	219	75	7,50%
BSECS-12A3	11.535.961	1.546.032	804	238	204	75	4,70%
BSECS-12B3	1.096.203	1.110.183	382	382	204	75	5,20%
BSECS-12C3	344.357	357.700	120	120	204	75	5,20%
BSECS-12D3	172.179	188.149	60	60	204	75	5,20%
BSECS-12E3	258.268	282.224	90	90	204	75	5,20%
BSECS-12F3	786.282	1.373.178	274	274	204	75	5,20%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EFFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Al día	10.529.778	10.660.691	10.494.453	10.331.256	10.157.155	9.915.732	9.854.752	10.173.455	9.484.339	9.496.736	9.372.308	9.531.602	9.564.144	
1 cuota en mora	3.060.875	2.591.602	2.638.665	2.516.332	2.575.274	2.647.216	2.460.201	2.301.568	2.752.733	2.586.351	2.433.600	2.405.850	2.170.282	
2 cuota en mora	1.603.355	1.629.928	1.690.334	1.689.530	1.785.290	1.808.821	1.819.267	1.324.684	1.383.225	1.486.704	1.525.243	1.306.548	1.389.308	
3 cuota en mora	359.078	527.211	263.835	509.419	489.504	397.675	463.677	621.564	500.351	379.711	405.251	321.543	413.659	
4 cuota en mora	221.680	250.577	340.799	203.085	180.013	204.146	191.979	219.384	229.657	281.799	171.605	230.633	184.748	
5 cuota en mora	120.812	86.663	196.140	193.586	80.149	139.924	128.933	86.548	227.677	111.945	247.707	153.698	155.908	
6 y mas cuotas en mora(1)	928.961	918.085	898.227	929.305	976.453	950.798	986.095	1.022.310	962.564	1.055.397	1.115.372	1.133.996	1.078.297	
Activos en liquidación	50.459	39.405	39.405	52.470	58.244	58.244	58.244	73.577	73.577	73.577	67.941	79.177	79.177	
TOTAL	16.824.539	16.664.757	16.522.452	16.372.513	16.243.838	16.064.313	15.904.905	15.749.514	15.540.546	15.398.642	15.271.087	15.083.871	14.956.345	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EFFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Al día	62,59%	63,97%	63,52%	63,10%	62,53%	61,73%	61,96%	64,60%	61,03%	61,67%	61,37%	63,19%	63,95%	
1 cuota en mora	18,19%	15,55%	15,97%	15,37%	15,85%	16,48%	15,47%	14,61%	17,71%	16,80%	15,94%	15,95%	14,51%	
2 cuota en mora	9,53%	9,78%	10,23%	10,32%	10,99%	11,26%	11,44%	8,41%	8,90%	9,65%	9,99%	8,66%	9,29%	
3 cuota en mora	2,13%	3,16%	1,60%	3,11%	3,01%	2,48%	2,92%	3,95%	3,22%	2,47%	2,65%	2,13%	2,77%	
4 cuota en mora	1,32%	1,50%	2,06%	1,24%	1,11%	1,27%	1,21%	1,39%	1,48%	1,83%	1,12%	1,53%	1,24%	
5 cuota en mora	0,72%	0,52%	1,19%	1,18%	0,49%	0,87%	0,81%	0,55%	1,47%	0,73%	1,62%	1,02%	1,04%	
6 y mas cuotas en mora(1)	5,52%	5,51%	5,44%	5,68%	6,01%	5,92%	6,20%	6,49%	6,19%	6,85%	7,30%	7,52%	7,21%	
Activos en liquidación	0,30%	0,24%	0,24%	0,32%	0,36%	0,36%	0,37%	0,47%	0,47%	0,48%	0,44%	0,52%	0,53%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes EFFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Al día	968	984	973	966	960	940	940	974	917	931	926	955	960	
1 cuota en mora	258	222	229	225	226	236	226	215	259	239	224	218	205	
2 cuota en mora	147	150	158	153	162	168	166	121	135	143	154	125	132	
3 cuota en mora	32	44	23	43	44	34	43	60	41	38	37	36	41	
4 cuota en mora	19	20	28	18	17	22	18	19	24	23	17	25	19	
5 cuota en mora	8	8	16	16	7	11	14	9	16	13	22	14	15	
6 y mas cuotas en mora(1)	83	82	80	83	86	86	87	91	90	94	101	103	101	
Activos en liquidación	5	4	4	5	6	6	6	8	8	8	7	8	8	
TOTAL	1515	1510	1507	1504	1502	1497	1494	1489	1482	1481	1481	1476	1473	

(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
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Al día	63,89%	65,17%	64,57%	64,23%	63,91%	62,79%	62,92%	65,41%	61,88%	62,86%	62,53%	64,70%	65,17%	
1 cuota en mora	17,03%	14,70%	15,20%	14,96%	15,05%	15,76%	15,13%	14,44%	17,48%	16,14%	15,12%	14,77%	13,92%	
2 cuota en mora	9,70%	9,93%	10,48%	10,17%	10,79%	11,22%	11,11%	8,13%	9,11%	9,66%	10,40%	8,47%	8,96%	
3 cuota en mora	2,11%	2,91%	1,53%	2,86%	2,93%	2,27%	2,88%	4,03%	2,77%	2,57%	2,50%	2,44%	2,78%	
4 cuota en mora	1,25%	1,32%	1,86%	1,20%	1,13%	1,47%	1,20%	1,28%	1,62%	1,55%	1,15%	1,69%	1,29%	
5 cuota en mora	0,53%	0,53%	1,06%	1,06%	0,47%	0,73%	0,94%	0,60%	1,08%	0,88%	1,49%	0,95%	1,02%	
6 y mas cuotas en mora(1)	5,48%	5,43%	5,31%	5,52%	5,73%	5,74%	5,82%	6,11%	6,07%	6,35%	6,82%	6,98%	6,86%	
Activos en liquidación	0,33%	0,26%	0,27%	0,33%	0,40%	0,40%	0,40%	0,54%	0,54%	0,54%	0,47%	0,54%	0,54%	
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 junio de 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto, llega a un 37,41% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 7,56%. Estos valores al cierre de junio del año 2020 llegaron 36,05% y 9,49% respectivamente.

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

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	24.622	38.568	20.805	14.693	-	50.448	34.063	15.266	78.370	9.556	-	35.698	-	
Total Prepagos	24.622	38.568	20.805	14.693	-	50.448	34.063	15.266	78.370	9.556	-	35.698	-	
Prepagos Acumulados	5.199.410	5.237.978	5.258.783	5.273.475	5.273.475	5.323.924	5.357.986	5.373.253	5.451.623	5.461.179	5.461.179	5.496.877	5.496.877	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
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	0,06%	0,09%	0,05%	0,04%	0,00%	0,12%	0,08%	0,04%	0,19%	0,02%	0,00%	0,09%	0,00%	
Total Prepagos	0,06%	0,09%	0,05%	0,04%	0,00%	0,12%	0,08%	0,04%	0,19%	0,02%	0,00%	0,09%	0,00%	
Prepagos Acumulados	12,43%	12,52%	12,57%	12,61%	12,61%	12,73%	12,81%	12,84%	13,03%	13,05%	13,05%	13,14%	13,14%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Prepagos Parciales	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prepagos Totales	2	4	2	2	0	5	3	1	7	1	0	3	0	
Total Prepagos	2	6	2	2	0	5	3	1	7	1	0	3	0	
Prepagos Acumulados	375	381	383	385	385	390	393	394	401	402	402	405	405	

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Prepagos Parciales	0,00%	0,09%	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%	0,17%	0,09%	0,09%	0,00%	0,21%	0,13%	0,04%	0,30%	0,04%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,09%	0,26%	0,09%	0,09%	0,00%	0,21%	0,13%	0,04%	0,30%	0,04%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	16,01%	16,26%	16,35%	16,43%	16,43%	16,65%	16,77%	16,82%	17,11%	17,16%	17,16%	17,29%	17,29%	17,29%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Tasa de Originacion	10,00%	10,76%	10,42%	11,05%	0,00%	10,32%	9,47%	9,10%	10,13%	9,99%	0,00%	9,89%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	146	144	134	168	-	144	146	167	151	154	-	162	-	-
Plazo Remanente	103	96	106	56	-	114	94	73	105	95	-	89	-	-

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

A junio de 2019, el índice porcentual acumulado de prepago fue 12,43% y a junio de 2020 a un 13,14% medido respecto del saldo insoluto. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los prepagos de los créditos se utilizan para pagar intereses contingentes y rescates de láminas de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Activos en Proceso Judicial	1.682.657	1.687.807	1.816.392	1.682.351	1.662.893	1.735.842	1.749.720	1.855.640	1.698.833	1.944.700	1.961.973	1.895.814	1.897.212	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	50.459	39.405	39.405	52.470	58.244	58.244	58.244	73.577	73.577	73.577	67.941	79.177	79.177	
Activos Liquidados	7.423.436	7.434.490	7.434.490	7.434.490	7.434.490	7.434.490	7.434.490	7.434.490	7.434.490	7.434.490	7.440.125	7.449.598	7.449.598	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Activos en Proceso Judicial	4,01%	4,02%	4,33%	4,01%	3,96%	4,14%	4,17%	4,42%	4,05%	4,63%	4,67%	4,52%	4,52%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,09%	0,09%	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%	0,18%	0,18%	0,18%	0,16%	0,19%	0,19%	
Activos Liquidados	17,69%	17,71%	17,71%	17,71%	17,71%	17,71%	17,71%	17,71%	17,71%	17,71%	17,73%	17,75%	17,75%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Activos en Proceso Judicial	129	132	142	132	131	140	142	149	139	155	157	154	156	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	5	4	4	5	6	6	6	8	8	8	7	8	8	
Activos Liquidados	441	442	442	442	442	442	442	442	442	442	443	444	444	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Activos en Proceso Judicial	5,51%	5,64%	6,06%	5,64%	5,59%	5,98%	6,06%	6,36%	5,94%	6,62%	6,70%	6,58%	6,66%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,21%	0,17%	0,17%	0,21%	0,26%	0,26%	0,26%	0,34%	0,34%	0,34%	0,30%	0,34%	0,34%	
Activos Liquidados	18,83%	18,87%	18,87%	18,87%	18,87%	18,87%	18,87%	18,87%	18,87%	18,87%	18,92%	18,96%	18,96%	

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 junio de 2019 los casos en proceso judicial alcanzaron el 4,01% del total de la cartera vigente y a junio 2020 un 4,52%. 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

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,98%	9,98%		9,98%
Relación Deuda/Garantía	48,40%	48,07%	47,75%	47,42%	47,09%	46,73%	46,37%	46,06%	45,66%	45,27%	44,89%	44,51%		44,23%
Plazo Transcurrido	146	147	148	149	150	151	151	152	153	154	155	156		157
Plazo Remanente	103	102	101	100	99	98	98	97	96	95	94	93		92

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 48,40% a junio de 2019 y a 44,23% a junio de 2020. 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

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%		4,19%
Tasa Pasivo Total	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%		4,51%
Saldo Insoluto preferente	7.429.694	6.626.559	6.626.559	6.626.559	5.939.275	5.939.275	5.939.275	5.335.462	5.335.462	5.335.462	4.719.379	4.719.379		4.719.379
Saldo Insoluto Total	21.427.198	20.709.595	20.709.595	20.709.595	20.109.312	20.109.312	20.109.312	19.593.993	19.593.993	19.593.993	19.067.926	19.067.926		19.067.926
Valor Par Preferente	7.506.958	6.649.528	6.672.508	6.695.488	5.959.870	5.980.471	6.001.072	5.353.948	5.372.456	5.390.965	4.735.729	4.752.103		4.765.138
Valor Par Total	21.711.022	20.801.895	20.894.215	20.986.536	20.199.714	20.290.153	20.380.592	19.682.798	19.771.653	19.860.507	19.155.116	19.242.351		19.316.057

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38		2,38
Razón Tasas	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21		2,21
Razón Activos/Pasivos Preferentes	2,26	2,51	2,49	2,47	2,73	2,70	2,68	2,95	2,91	2,89	3,24	3,20		3,17
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,80	0,80	0,79	0,81	0,80	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79		0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,31	2,54	2,52	2,50	2,74	2,72	2,70	2,95	2,93	2,91	3,24	3,21		3,18
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,46	1,63	1,61	1,59	1,71	1,68	1,68	1,91	1,80	1,80	1,99	2,03		2,04

La razón de tasa preferente a junio 2019 fue 2,38 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 2,38 al cierre de este trimestre. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 2,04 superior a la del junio de 2019 que fue de 1,46.

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

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	129.770	137.447	141.136	132.275	131.684	137.225	138.495	134.495	125.182	137.949	134.232	133.110	156.782	
Ingresos deudores morosos	108.439	114.972	110.951	102.370	121.359	108.932	111.436	103.253	104.795	115.120	106.358	102.590	81.290	
Ingresos por prepago	24.684	39.240	20.876	15.338	-	51.933	34.758	15.391	79.424	9.659	-	36.026	-	

I.10.2 Egresos

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes EEFF	Cierre
Gastos	13.382	41.111	52.770	30.899	44.430	125	36.829	14.564	44.779	17.588	4.258	59.840	48.344	
Pago Ordinario de Capital	0	245.444	0	0	228.907	0	0	212.213	0	0	201.189	0	0	
Pago Ordinario de Interes	0	77.160	0	0	68.902	0	0	61.174	0	0	55.352	0	0	
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	120.827	0	0	120.956	0	0	119.791	0	0	120.643	0	0	
Prepagos Preferentes	0	556.411	0	0	458.011	0	0	390.754	0	0	412.970	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.