

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2017 y 2016 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-9

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-9, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

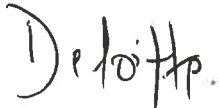
Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-9 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

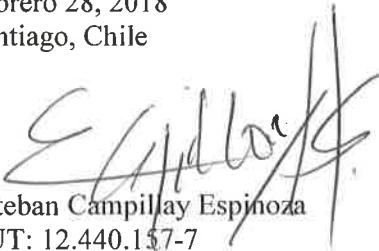
Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.



Febrero 28, 2018
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.137-7

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

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible	996.262	1.086.837
11.020	Valores negociables	180.935	415.060
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	2.536.033	2.642.226
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	2.981.052	3.101.663
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(445.019)	(459.437)
11.200	Otros activos circulantes	751.937	722.176
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	4.465.167	4.866.299
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	18.424.019	20.794.444
13.110	Activo securitizado largo plazo	18.424.019	20.794.444
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	87.799	97.475
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	(161.890)	(180.641)
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	18.349.928	20.711.278
10.000	TOTAL ACTIVOS	22.815.095	25.577.577
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	15.212	20.245
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	3.350	3.356
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	399	399
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	930	931
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	262.544	297.060
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	45.150	332.811
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	1.311.234	1.509.221
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	1.639.194	2.164.420
22.010	Obligaciones por titulos deuda de securitización (largo plazo)	22.361.285	24.773.347
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	22.361.285	24.773.347
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(1.360.190)	(1.390.695)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(1.360.190)	(1.390.695)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio	174.806	30.505
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(1.185.384)	(1.360.190)
20.000	TOTAL PASIVOS	22.815.095	25.577.577

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

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

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	1.370.147	1.651.723
35.120	Intereses por inversiones	13.538	22.342
35.130	Reajustes por activos securitizados	383.708	698.272
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	18.751	18.752
35.190	Otros ingresos	424.847	113.523
35.100	TOTAL INGRESOS	2.210.991	2.504.612
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(128.307)	(131.714)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(13.464)	(13.539)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.599)	(1.602)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.586)	(5.072)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.239.286)	(1.335.843)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(417.695)	(751.731)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(58.173)	(99.517)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(93.282)	(79.311)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(9.676)	(9.676)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(91.778)	(82.772)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(2.060.359)	(2.512.383)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	24.174	38.276
23.200	DEFICIT (EXCEDENTES) DEL EJERCICIO	174.806	30.505

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9

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

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

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

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

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

f) Valores negociables

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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\$445.019 y M\$459.437 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$15.212 (M\$20.245 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	(187)	(1.066)
Cuentas de resultados	IPC	(1.000)	148
Déficit (Excedentes) acumulados	IPC	25.361	39.194
Totales		24.174	38.276

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos Security Plus	\$	180.935	415.060
Totales		180.935	415.060

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1a 3	391	400	101.315	104.482
4 o más	141	164	484.809	509.106
Totales	532	564 (a)	586.124	613.588

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.606 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017 (1.660 al 31 de diciembre 2016), 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 120 meses (131 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	2.627.840	2.705.830	16.241.036	18.140.665	18.868.876	20.846.495	9,88
Aj. Tasa valorización	353.212	395.833	2.182.983	2.653.779	2.536.195	3.049.612	6,9
Prov. Activos securitizados	(445.019)	(459.437)	-	-	(445.019)	(459.437)	
Totales	2.536.033	2.642.226	18.424.019	20.794.444	20.960.052	23.436.670	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-9 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	123.812	30.541
Activos Securitizados en mora (b)	586.124	613.588
Cuenta por cobrar término de contratos	11.386	11.602
Otros	30.615	66.445
Totales	751.937	722.176

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

Nota 9 - Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

El detalle del menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2m) y el detalle siguiente:

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

RUT	Sociedad	31-12-2017		31-12-2016	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	(3.292)	28.428	(3.292)	31.720
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-11	(6.384)	59.371	(6.384)	65.755
Totales		(9.676)	87.799	(9.676)	97.475

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

RUT	Sociedad	31-12-2017		31-12-2016	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	18.751	(161.890)	18.752	(180.641)
Totales		18.751	(161.890)	18.752	(180.641)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	8.177	13.197
Administración maestra (b)	7.035	7.048
Totales	15.212	20.245

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

Nota 11 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	8.218	20.984
Provisión gastos legales (1)	-	221.679
Seguros	36.608	67.097
Otros	324	23.051
Totales	45.150	332.811

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

- 1) UF731.500 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-9A1 por UF578.500 con 1.157 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9B1 por UF52.200 con 522 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9C1 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9D1 por UF20.400 con 204 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9E1 por UF22.000 con 220 títulos de UF 100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9F1 por UF31.000 con 310 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
- 2) UF599.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-11A2 por UF478.000 con 956 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11B2 por UF55.000 con 550 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11C2 por UF18.000 con 180 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11D2 por UF8.000 con 80 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11E2 por UF15.000 con 150 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-11F2 por UF25.000 con 250 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
- 3) UF494.600 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-12A3 por UF402.000 con 804 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12B3 por UF38.200 con 382 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12C3 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12D3 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12E3 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-12F3 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz.	M\$ 2017	M\$ 2016	
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	575.327	664.340	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	506.552	580.508	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	491.899	561.433	nacional
Obligaciones por prepago								(262.544)	(297.060)	
Total porción corto plazo								1.311.234	1.509.221	
Bonos largo plazo										
495-06-03-07	BSECS-9A1	146.189	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	3.380.866	4.361.268	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.450.996	1.453.728	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	850.736	852.337	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	700.285	701.604	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	785.960	787.439	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	67.451	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.840.538	1.715.349	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	133.531	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	3.107.089	3.977.237	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.528.824	1.531.703	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	529.741	530.738	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	259.079	259.567	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	500.815	501.759	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	50.601	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.380.751	1.286.846	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	131.337	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	3.068.332	3.887.561	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.049.961	1.051.937	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	338.299	338.936	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	177.956	178.291	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	266.921	267.423	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	42.157	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.144.136	1.089.624	nacional
Total largo plazo								22.361.285	24.773.347	

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 2017 y 2016

Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

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

Nota 14- Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2017		31-12-2016	
	M\$		M\$	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	(1.334.829)	-	(1.326.302)	-
Revalorización de excedentes	(25.361)	-	(38.463)	-
Excedentes del ejercicio	-	174.806	-	29.936
Saldo final	(1.360.190)	174.806	(1.364.765)	29.936
Saldo actualizado	-	-	(1.390.695)	30.505

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	64.544	16.499
Ventas de viviendas	38.601	77.409
Bienes recuperados	81.550	19.056
Otros ingresos	240.152	559
Totales	424.847	113.523

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales (a)	(67.520)	(57.768)
Seguros (a)	(6.593)	(1.995)
Otros gastos (a)	(17.665)	(23.009)
Totales	(91.778)	(82.772)

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

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9

El detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2017	2016
Remuneración administración primaria del activo (1)	(100.087)	(103.452)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(28.220)	(28.262)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(5.586)	(5.072)
Remuneración banco pagador (4)	(1.599)	(1.602)
Remuneración por auditoría externa (5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(13.464)	(13.539)
Totales	(150.469)	(153.533)

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, B1, C1, D1, E1 y F1, serie A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y serie A3, B3, C3, D3, E3 y F3, y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	996.262	1.086.837
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	180.935	415.060
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.981.052	3.101.663
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(445.019)	(459.437)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	751.937	722.176
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	18.424.019	20.794.444
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	87.799	97.475
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(161.890)	(180.641)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.484.115	1.764.636
	\$REAJUSTABLES	21.330.980	23.812.941
TOTAL ACTIVOS		22.815.095	25.577.577

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	15.212	20.245
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.350	3.356
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	399	399
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	930	931
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	262.544	297.060
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	45.150	332.811
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.311.234	1.509.221
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	307.694	629.871
	\$REAJUSTABLES	1.331.500	1.534.549
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.639.194	2.164.420

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	1.075.598	4,0%	838.480	4,0%	1.466.788	4,0%	-	-	3.380.866
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.450.996	5,0%	1.450.996
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	850.736	5,5%	850.736
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	700.285	6,0%	700.285
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	785.960	7,0%	785.960
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.840.538	7,5%	1.840.538
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	944.807	4,0%	854.543	4,0%	1.307.739	4,0%	-	-	3.107.089
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.528.824	5,0%	1.528.824
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	529.741	5,5%	529.741
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	259.079	6,0%	259.079
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	500.815	7,0%	500.815
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.380.751	7,5%	1.380.751
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	918.545	4,7%	837.099	4,7%	1.312.688	4,7%	-	-	3.068.332
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.049.961	5,2%	1.049.961
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	338.299	5,2%	338.299
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	177.956	5,2%	177.956
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	266.921	5,2%	266.921
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.144.136	5,2%	1.144.136
Total pasivo largo plazo		2.938.950		2.530.122		4.087.215		12.804.998		22.361.285

31-12-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	1.239.109	4,0%	988.812	4,0%	2.133.347	4,0%	0	4,0%	4.361.268
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.453.728	5,0%	1.453.728
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	852.337	5,5%	852.337
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	701.604	6,0%	701.604
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	787.439	7,0%	787.439
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.715.349	7,5%	1.715.349
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	1.087.404	4,0%	992.148	4,0%	1.897.684	4,0%	0	4,0%	3.977.236
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.531.703	5,0%	1.531.703
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	530.738	5,5%	530.738
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	259.567	6,0%	259.567
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	501.759	7,0%	501.759
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.286.846	7,5%	1.286.846
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	1.048.387	4,7%	956.034	4,7%	1.883.141	4,7%	0	4,7%	3.887.562
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.051.937	5,2%	1.051.937
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	338.936	5,2%	338.936
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	178.291	5,2%	178.291
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	267.423	5,2%	267.423
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.089.624	5,2%	1.089.624
Total pasivo largo plazo		3.374.900		2.936.994		5.914.172		12.547.281		24.773.347

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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.

Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
	Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	46.282	61.104	Cumple
Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	949.980	1.025.733	Cumple
Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	180.935	415.060	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 26 – Hechos Relevantes

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

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

A marzo de 2017, la demanda interpuesta por Concreces Leasing S.A. con fecha 2 de octubre de 2012, fue rechazada por el árbitro que conocía de ella, y los plazos para impugnarla se encuentran vencidos.

El 31 de Julio de 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B1, B2 y B3 de “AA+” a “AAA”.

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

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

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 61 láminas de securitización por M\$517.247 y M\$432.704, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 9

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-9: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin embargo, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos señala algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos con mayor grado de subordinación. En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes tienen una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria. Cabe hacer mención que las series subordinadas B, C, D y E han venido pagando intereses de acuerdo a lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo. Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con el Bsecs-9.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1606
Saldo Insoluto Total	15.507.655	18.656.719
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.518	13.293
Tasa de Originación	10,41%	10,02%
Plazo Transcurrido	16	128
Plazo Remanente	224	120
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	54,07%

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	1606

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-9A1	15.502.724	3.917.583	1157	582	231	102	4,00%
BSECS-9B1	1.398.863	1.433.406	522	522	231	102	5,00%
BSECS-9C1	734.269	839.429	274	274	231	102	5,50%
BSECS-9D1	546.682	690.160	204	204	231	102	6,00%
BSECS-9E1	589.559	772.779	220	220	231	102	7,00%
BSECS-9F1	830.742	1.807.551	310	310	231	102	7,50%
BSECS-11A2	12.809.511	3.578.394	956	497	219	102	4,00%
BSECS-11B2	1.473.898	1.510.294	550	550	219	102	5,00%
BSECS-11C2	482.367	522.702	180	180	219	102	5,50%
BSECS-11D2	214.385	255.332	80	80	219	102	6,00%
BSECS-11E2	401.972	492.427	150	150	219	102	7,00%
BSECS-11F2	669.954	1.356.006	250	250	219	102	7,50%
BSECS-12A3	10.772.852	3.519.593	804	431	204	102	4,70%
BSECS-12B3	1.023.689	1.036.744	382	382	204	102	5,20%
BSECS-12C3	321.578	334.038	120	120	204	102	5,20%
BSECS-12D3	160.789	175.703	60	60	204	102	5,20%
BSECS-12E3	241.183	263.555	90	90	204	102	5,20%
BSECS-12F3	734.269	1.129.717	274	274	204	102	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	AA	A	AAA
BSECS-9D1	BSECS- 11D2	BSECS-12D3	BBB	A	BBB-	A+
BSECS-9E1	BSECS- 11E2	BSECS-12E3	BB	BBB	B	BBB-
BSECS-9F1	BSECS- 11F2	BSECS-12F3	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	13.342.526	12.783.945	12.239.863	12.371.870	12.103.192	12.474.481	12.198.942	12.533.035	12.446.664	12.397.570	12.331.673	12.052.142	12.107.989
1 cuota en mora	2.744.612	3.000.856	3.239.895	3.160.787	3.393.422	3.025.403	3.050.004	2.743.138	2.571.791	2.634.954	2.437.559	2.488.100	2.471.110
2 cuota en mora	1.598.884	1.831.706	1.876.620	1.852.770	1.805.471	1.679.493	1.836.396	1.581.573	1.723.147	1.642.806	1.863.489	1.886.401	1.660.386
3 cuota en mora	687.828	552.015	728.025	582.833	597.652	567.585	544.324	624.879	473.202	695.573	501.554	558.982	570.238
4 cuota en mora	357.782	425.045	383.723	382.651	316.004	293.440	250.134	361.668	409.797	208.972	325.839	333.878	350.600
5 cuota en mora	366.840	261.764	252.572	236.842	215.939	240.915	257.450	175.447	245.927	242.416	228.454	274.895	245.980
6 y mas cuotas en mora(1)	1.457.926	1.541.590	1.536.203	1.491.745	1.501.687	1.490.834	1.501.366	1.472.343	1.466.582	1.378.550	1.301.237	1.249.356	1.250.428
Activos en liquidación	34.739	51.232	51.232	65.160	65.160	51.232	51.232	80.662	80.662	112.636	115.266	96.951	99.436
TOTAL	20.556.398	20.396.922	20.256.902	20.079.498	19.933.368	19.772.150	19.638.615	19.492.083	19.337.109	19.200.841	18.989.805	18.843.755	18.656.731

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	64,91%	62,68%	60,42%	61,61%	60,72%	63,09%	62,12%	64,30%	64,37%	64,57%	64,94%	63,96%	64,90%
1 cuota en mora	13,35%	14,71%	15,99%	15,74%	17,02%	15,30%	15,53%	14,07%	13,30%	13,72%	12,84%	13,20%	13,25%
2 cuota en mora	7,78%	8,98%	9,26%	9,23%	9,06%	8,49%	9,35%	8,11%	8,91%	8,56%	9,81%	10,01%	8,90%
3 cuota en mora	3,35%	2,71%	3,59%	2,90%	3,00%	2,87%	2,77%	3,21%	2,45%	3,62%	2,64%	2,97%	3,06%
4 cuota en mora	1,74%	2,08%	1,89%	1,91%	1,59%	1,48%	1,27%	1,86%	2,12%	1,09%	1,72%	1,77%	1,88%
5 cuota en mora	1,78%	1,28%	1,25%	1,18%	1,08%	1,22%	1,31%	0,90%	1,27%	1,26%	1,20%	1,46%	1,32%
6 y mas cuotas en mora(1)	7,09%	7,56%	7,58%	7,43%	7,53%	7,54%	7,64%	7,55%	7,58%	7,18%	6,85%	6,63%	6,70%
Activos en liquidación	0,17%	0,25%	0,25%	0,32%	0,33%	0,26%	0,26%	0,41%	0,42%	0,59%	0,61%	0,51%	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	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	1096	1058	1019	1036	1028	1066	1046	1077	1074	1081	1079	1061	1074
1 cuota en mora	214	236	263	259	268	236	247	224	212	209	205	210	208
2 cuota en mora	131	146	147	139	143	135	144	131	144	141	150	155	135
3 cuota en mora	55	43	53	46	47	45	44	43	36	55	42	43	48
4 cuota en mora	26	33	31	28	22	22	20	29	31	17	26	26	25
5 cuota en mora	28	20	19	20	16	16	20	14	20	18	16	21	19
6 y mas cuotas en mora(1)	110	120	121	118	118	118	115	114	112	106	100	96	97
Activos en liquidación	4	5	5	6	6	5	5	7	7	9	10	9	9
TOTAL	1660	1656	1653	1646	1642	1638	1636	1632	1629	1627	1618	1612	1606

(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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Al día	66,02%	63,89%	61,65%	62,94%	62,61%	65,08%	63,94%	65,99%	65,93%	66,44%	66,69%	65,82%	66,87%	
1 cuota en mora	12,89%	14,25%	15,91%	15,74%	16,32%	14,41%	15,10%	13,73%	13,01%	12,85%	12,67%	13,03%	12,95%	
2 cuota en mora	7,89%	8,82%	8,89%	8,44%	8,71%	8,24%	8,80%	8,03%	8,84%	8,67%	9,27%	9,62%	8,41%	
3 cuota en mora	3,31%	2,60%	3,21%	2,79%	2,86%	2,75%	2,69%	2,63%	2,21%	3,38%	2,60%	2,67%	2,99%	
4 cuota en mora	1,57%	1,99%	1,88%	1,70%	1,34%	1,34%	1,22%	1,78%	1,90%	1,04%	1,61%	1,61%	1,56%	
5 cuota en mora	1,69%	1,21%	1,15%	1,22%	0,97%	0,98%	1,22%	0,86%	1,23%	1,11%	0,99%	1,30%	1,18%	
6 y más cuotas en mora(1)	6,63%	7,25%	7,32%	7,17%	7,19%	7,20%	7,03%	6,99%	6,88%	6,52%	6,18%	5,96%	6,04%	
Activos en liquidación	0,24%	0,30%	0,30%	0,36%	0,37%	0,31%	0,31%	0,43%	0,43%	0,55%	0,62%	0,56%	0,56%	
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 2017, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto, llega a un 35,10% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 9,90%. Estos valores al cierre de diciembre del año anterior eran 35,09% y 10,61% respectivamente.

Estos indicadores se han mantenido relativamente parejos en el último año, se han reforzado los controles de seguimiento de los morosos a nivel de administrador maestro y primario para mejorar los índices de mora total. Sin perjuicio de lo anterior, los niveles de recaudación llegan alrededor del 98% de la recaudación teórica en promedio durante los últimos 12 meses.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	42.261	39.045	40.492	31.997	29.826	52.980	20.099	15.141	52.337	-	93.767	42.261	69.112	
Total Prepagos	42.261	39.045	40.492	31.997	29.826	52.980	20.099	15.141	52.337	-	93.767	42.261	69.112	
Prepagos Acumulados	3.641.176	3.680.221	3.720.713	3.752.710	3.782.536	3.835.516	3.855.615	3.870.756	3.923.093	3.923.093	4.016.859	4.059.120	4.128.232	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
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	0,11%	0,10%	0,10%	0,08%	0,08%	0,14%	0,05%	0,04%	0,13%	0,00%	0,24%	0,11%	0,18%	
Total Prepagos	0,11%	0,10%	0,10%	0,08%	0,08%	0,14%	0,05%	0,04%	0,13%	0,00%	0,24%	0,11%	0,18%	
Prepagos Acumulados	9,32%	9,42%	9,52%	9,61%	9,68%	9,82%	9,87%	9,91%	10,04%	10,04%	10,28%	10,39%	10,57%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	3	3	3	3	3	4	2	1	3	0	8	4	5	
Total Prepagos	3	3	3	3	3	4	2	1	3	0	8	4	5	
Prepagos Acumulados	273	276	279	282	285	289	291	292	295	295	303	307	312	

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
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	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,17%	0,09%	0,04%	0,13%	0,00%	0,34%	0,17%	0,21%	
Total Prepagos	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,17%	0,09%	0,04%	0,13%	0,00%	0,34%	0,17%	0,21%	
Prepagos Acumulados	11,65%	11,78%	11,91%	12,04%	12,16%	12,33%	12,42%	12,46%	12,59%	12,59%	12,93%	13,10%	13,32%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
	Tasa de Originacion	9,57%	9,90%	9,75%	10,37%	10,51%	9,68%	11,57%	9,30%	9,18%	0,00%	10,11%	9,79%	
Plazo Transcurrido	119	122	118	125	105	120	147	106	112	-	131	128		125
Plazo Remanente	154	118	122	110	135	120	93	134	128	-	109	103		115

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

A diciembre de 2017, el índice porcentual acumulado de prepago fue 10,57% y a diciembre de 2016 un 9,32% medido respecto del saldo insoluto. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	2.692.315	2.847.998	2.901.529	2.763.956	2.743.639	2.707.371	2.622.113	2.627.057	2.755.050	2.583.410	2.563.128	2.624.858	2.712.177	
Activos en Proceso de Liquidación	34.739	51.232	51.232	65.160	65.160	51.232	51.232	80.662	80.662	112.636	115.266	96.951	99.436	
Activos Liquidados	6.559.252	6.559.252	6.559.252	6.590.576	6.605.475	6.619.403	6.619.403	6.619.403	6.619.403	6.619.403	6.619.403	6.637.718	6.648.833	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	6,87%	7,27%	7,40%	7,05%	7,00%	6,91%	6,69%	6,70%	7,03%	6,59%	6,54%	6,70%	6,92%	
Activos en Proceso de Liquidación	0,09%	0,13%	0,13%	0,17%	0,17%	0,13%	0,13%	0,21%	0,21%	0,29%	0,29%	0,25%	0,25%	
Activos Liquidados	16,74%	16,74%	16,74%	16,82%	16,85%	16,89%	16,89%	16,89%	16,89%	16,89%	16,89%	16,94%	16,96%	

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	190	203	208	198	197	192	187	186	193	185	178	177	187	
Activos en Proceso de Liquidación	4	5	5	6	6	5	5	7	7	9	10	9	9	
Activos Liquidados	412	412	412	415	416	417	417	417	417	417	417	418	419	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	8,11%	8,67%	8,88%	8,45%	8,41%	8,20%	7,98%	7,94%	8,24%	7,90%	7,60%	7,56%	7,98%	
Activos en Proceso de Liquidación	0,17%	0,21%	0,21%	0,26%	0,26%	0,21%	0,21%	0,30%	0,30%	0,38%	0,43%	0,38%	0,38%	
Activos Liquidados	17,59%	17,59%	17,59%	17,72%	17,76%	17,81%	17,81%	17,81%	17,81%	17,81%	17,81%	17,85%	17,89%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, si se desvían las variables que se consideran como estándar o supuestos originales que determinan una estructuración (precio, costo y tiempo).

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial durante el periodo de diciembre 2016 y diciembre 2017, se han liquidado 7 viviendas.

A diciembre 2017 los casos en proceso judicial alcanzaron el 6,92% del total de la cartera vigente y a diciembre 2016 un 6,87%. 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%
Relación Deuda/Garantía	57,53%	57,24%	56,98%	56,73%	56,44%	56,12%	55,80%	55,52%	55,21%	54,90%	54,61%	54,38%	54,07%
Plazo Transcurrido	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
Plazo Remanente	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	122	121	120

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 57,53% a diciembre de 2016 y 54,07% a diciembre de 2017. 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	13.861.963	13.095.304	13.095.304	13.095.304	12.431.107	12.431.107	12.431.107	11.804.259	11.804.259	11.804.259	11.015.570	11.015.570	11.015.570
Saldo Insoluto Total	26.205.267	25.505.991	25.505.991	25.505.991	24.910.332	24.910.332	24.910.332	24.353.185	24.353.185	24.353.185	23.635.414	23.635.414	23.635.414
Valor Par Preferente	14.005.978	13.140.671	13.186.029	13.231.387	12.474.183	12.517.245	12.560.308	11.845.154	11.886.050	11.926.945	11.053.731	11.091.898	11.157.971
Valor Par Total	26.529.680	25.611.863	25.717.738	25.823.614	25.014.316	25.118.288	25.222.259	24.455.388	24.557.590	24.659.793	23.735.304	23.835.184	23.995.073

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39
Razón Tasas	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,48	1,56	1,55	1,53	1,60	1,59	1,58	1,65	1,64	1,63	1,72	1,71	1,71	1,69
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,80	0,80	0,79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,50	1,56	1,56	1,55	1,61	1,60	1,59	1,65	1,64	1,63	1,73	1,73	1,73	1,72
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,98	0,98	0,94	0,96	0,98	1,01	0,99	1,06	1,06	1,06	1,13	1,11	1,11	1,12

La razón de tasa preferente a diciembre 2017 fue 2,39 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,69 al cierre de diciembre de 2017. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,12, superior a la del diciembre de 2016 que fue de 0,98.

Las razones financieras de la cartera nos muestran una tranquilidad en relación a todas las obligaciones que este patrimonio debe enfrentar.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas entre el activo y el pasivo.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	155.604	143.677	133.136	152.153	130.381	153.031	146.517	138.782	153.556	142.050	145.323	143.871	143.871	144.787
Ingresos deudores morosos	99.652	101.317	101.389	126.033	108.029	123.275	102.291	105.807	111.419	106.517	112.553	104.821	104.821	98.272
Ingresos por prepago	47.292	39.484	40.940	33.547	32.377	53.464	20.190	15.242	53.179	-	96.784	57.015	57.015	70.116

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Gastos	16.722	16.278	24.322	25.590	52.662	26.386	26.877	28.226	8.429	53.531	20.798	55.406	55.406	30.106
Pago Ordinario de Capital	0	319.251	0	0	310.462	0	0	306.267	0	0	300.393	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	144.196	0	0	135.642	0	0	129.528	0	0	122.803	0	0	0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	113.151	0	0	112.656	0	0	113.315	0	0	113.123	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	448.325	0	0	351.626	0	0	322.255	0	0	489.035	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	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.