

# **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Estado financiero por el periodo terminado  
el 31 de diciembre de 2017 e informe  
de los auditores independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-14

Hemos efectuado una auditoría a el estado financiero adjunto del Patrimonio Separado BSECS-14, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2017, y el correspondiente estado de determinación de excedentes por el periodo entre el 14 de septiembre y 31 de diciembre de 2017 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-14, 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad 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-14 al 31 de diciembre de 2017 y el correspondiente estado de determinación de excedentes de sus operaciones por el periodo entre el 14 de septiembre y el 31 de diciembre de 2017, 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, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

Como se indica en Nota 1 a los estados financieros, el de Patrimonio Separado BSECS-14, inicio sus operaciones con fecha 14 de septiembre de 2017.

Deloitte

Febrero 28, 2018  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 866

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**  
(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		433.793
11.020	Valores negociables		-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.842.425
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.842.425
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-
11.200	Otros activos circulantes		612.038
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.888.256</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		20.190.996
13.110	Activo securitizado largo plazo		20.190.996
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-
13.160	Gastos de colocación		-
13.170	Otros activos		-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>20.190.996</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>23.079.252</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		56.060
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.675
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		375
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		479
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.189
21.040	Excedentes por pagar		1.091.245
21.050	Obligaciones por prepagos		1.065
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.441
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.363.143
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.518.672</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		20.469.583
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>20.469.583</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		-
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		-
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		90.997
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-
23.400	Aportes adicionales (más)		-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>90.997</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>23.079.252</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 866

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14  
(cifras en miles de pesos)**

Para el período comprendido entre el		14-09-2017
y el		31-12-2017
<b>INGRESOS</b>		
35.110	Intereses por activos securitizados	342.856
35.120	Intereses por inversiones	-
35.130	Reajustes por activos securitizados	112.976
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	-
35.190	Otros ingresos	1.539
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>457.371</b>
<b>GASTOS</b>		
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(56.209)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(3.676)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(376)
35.225	Remuneración banco pagador	(480)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.373)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(181.374)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(116.303)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-
35.290	Otros gastos	(1.487)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(366.278)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(96)
<b>23.200</b>	<b>EXCEDENTES O DEFICIT DEL PERÍODO</b>	<b>90.997</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-14**

Por escritura pública de fecha 22 de junio 2017 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, modificado por escritura pública de fecha 21 de Agosto de 2017, modificada por escritura pública de fecha 30 de Agosto de 2017; en conjunto con Escritura Pública de Colocación de la Primera Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea de fecha 22 de Junio de 2017, modificada por escritura pública 21 de Agosto de 2017, modificada por escritura pública 30 de Agosto del año 2017, todas otorgadas en la Notaria de Santiago antes mencionada, se constituye el patrimonio separado BSECS14, inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el numero 866 de fecha 6 de septiembre de 2017.

La adición del certificado de aporte del entero se encuentra aún pendiente y cabe señalar que muchas de las notas de estos Estados Financieros se reflejan en cero debido a que aun no existe información sobre la cartera de activos ya que los bonos emitidos comienzan a devengar el 1 de octubre de 2017 y la obligación de información de los administradores primarios se produce al cierre del mes de octubre de 2017.

El Patrimonio inicio sus operaciones el 14 de septiembre de 2017

El Patrimonio termina el 6 de septiembre del 2047.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre y 31 de diciembre de 2017.

**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 General 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 extracontable en un 0% debido a que a esa fecha aún no se inscribe este patrimonio en el Registro de la Comisión para el Mercado Financiero.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

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

**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 el ejercicio. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre del ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

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

**e) Base de conversión**

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

**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 del ejercicio.

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario y contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de valorización se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

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

**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 no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2017. 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\$56.060, la cual se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

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

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2017, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional y de mutuo hipotecarios, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

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

**n) 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.

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre y el 31 de diciembre de 2017, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$ 2017
Cuentas de resultados	IPC	(96)
Totales		(96)

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2017
Fondos Mutuos	\$	-
Totales		-

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

	Número de arrendatarios 2017	Monto M\$ 2017
Cuotas		
1a 3	409	96.250
4 o más	61	40.276
Totales	470 (a)	136.526

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.172 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017, valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-14, tuvieron una de originación del 7,38% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 4,92% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-14 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A. e Hipotecaria Security Principal S.A., y el plazo remanente promedio de estos es 227 meses.

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

	Corto plazo M\$ 2017	Largo plazo M\$ 2017	Total cartera M\$ 2017	Tasa %
Valor par	1.550.179	16.988.297	18.538.476	7,38
Aj. Tasa valorización	292.246	3.202.699	3.494.945	4,92
Prov. Activos securitizados	-	-	-	
Totales	1.842.425	20.190.996	22.033.421	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017, el Patrimonio Separado BSECS-14 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-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$ 2017
Activos securitizados en mora (a)	136.526
Otros Activos Circulantes	465.059
Otros	10.453
Totales	612.038

(a) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

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

Concepto	M\$ 2017
Administración primaria (a)	18.844
Administración maestra (b)	37.216
Totales	56.060

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$ 2017
Banco custodio	1.441
Totales	1.441

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

**Nota 11 - 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 UF849.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A1 por UF711.000 con 1.422 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B1 por UF76.000 con 760 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14C1 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14D1 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14E1 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14F1 por UF35.000 con 350 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par M\$ 2017	Coloc.en Chile o en el extranjero
866-06-09-17	BSECS-14A1		UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.364.208	nacional
Obligaciones por prepago								(1.065)	
Total porción corto plazo								1.363.143	
Bonos largo plazo									
866-06-09-17	BSECS-14A1	711.000	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	17.844.551	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	76.000	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	2.056.726	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	12.000	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	324.746	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	9.000	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	243.560	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	6.000	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	35.000	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	-	nacional
Total largo plazo								20.469.583	

Los Bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - 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 7,38% anual y la de los bonos de 3,3%, para la serie A, y 4,0% para la serie B, C, D, E y 8,0% para la serie F, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	31-12-2017	
	M\$	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	-	-
Revalorización de excedentes	-	-
Excedente del ejercicio	-	90.997
Saldo final	-	90.997
Saldo actualizado	-	-

**Nota 14 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$ 2017
Otros Ingresos	1.539
Totales	1.539

**Nota 15 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

Detalle	M\$ 2017
Legales y notariales (a)	43
Banco custodio (a)	1.444
Totales	1.487

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-14**

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

		M\$
		2017
Gastos devengados		
Remuneración administración primaria del activo	(1)	18.894
Remuneración administración maestra del activo	(2)	37.315
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	6.373
Remuneración banco pagador	(4)	480
Remuneración por auditoría externa	(5)	376
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	3.676
<b>Totales</b>		<b>67.114</b>

		Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	(a) Ver información	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)	Internacional Credit Rating C. de Riesgo	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-14 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero pero aun no se generan pagos por estos conceptos desde el patrimonio separado.

(1) (a) Los administradores primarios son Hipotecaria Andes S.A., Hipotecaria La Construcción S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

**Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

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

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2017, no se han efectuado retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$ 31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES		
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	433.793
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.842.425
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	612.038
OTROS ACTIVOS		
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	20.190.996
TOTAL ACTIVOS		
	\$NO REAJUSTABLES	1.045.831
	\$REAJUSTABLES	22.033.421
TOTAL ACTIVOS		23.079.252

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO
		M\$ 31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	56.060
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.675
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	479
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.189
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	1.065
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.441
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.363.143
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	1.091.245
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	2.506
	\$REAJUSTABLES	2.516.166
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.518.672</b>

**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-14A1	\$REAJUSTABLES	2.905.270	3,3%	1.815.446	3,3%	4.116.957	3,3%	9.006.878	3,3%	17.844.551
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.056.726	4,0%	2.056.726
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	324.746	4,0%	324.746
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	243.560	4,0%	243.560
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	8,0%	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.905.270</b>		<b>1.815.446</b>		<b>4.116.957</b>		<b>11.631.910</b>		<b>20.469.583</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

**Nota 22 - 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	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 31-12-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	85.744	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	348.049	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2017, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

La Sociedad Securitizadora por su naturaleza, no afecta al medio ambiente.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

Con fecha 14 de septiembre de 2017, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Preferente BSECS-141 por un valor nominal de UF711.000, con tasa de colocación de UF3,15%.

Con fecha 5 de octubre de 2017, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Mezanine BSECS-14B1 por un valor nominal de UF76.000, con tasa de colocación de UF3,99%, BSECS-14C1 por un valor nominal de UF12.000, con tasa de colocación de UF5,01%, y BSECS-14D1 por un valor nominal de UF 9.000, con tasa de colocación de UF 5,91%.

**Nota 26 – 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 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda M\$348.049.

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 14**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

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. Este patrimonio como tiene un trimestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

**I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo**

**1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14 (Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables)**

**II.1 Composición de la cartera**

	Inicio	Actual
Numero de Activos	723	723
Saldo Insoluto Total	12.240.966	12.168.085
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	24.425	24.265
Tasa de Originacion	6,30%	6,33%
Plazo Transcurrido	26	46
Plazo Remanente	247	254
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	57,68%	55,01%

**I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado**

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Hipotecaria Security Principal; Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	723	723

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción.  
 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-14A1	19.053.478	19.053.478	1422	1422	303	300	3,30%
BSECS-14B1	2.036.659	2.036.659	760	760	303	300	4,00%
BSECS-14C1	321.578	321.578	120	120	303	300	4,00%
BSECS-14D1	241.183	241.183	90	90	303	300	4,00%
BSECS-14E1	160.789	160.789	60	60	303	300	4,00%
BSECS-14F1	937.935	937.935	350	350	303	300	8,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	A	A	A	A
BSECS-14D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	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 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.625.304	8.422.132	7.464.968	
1 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.564.036	1.568.266	2.178.039	
2 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.195.531	1.126.367	1.212.468	
3 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	432.886	588.457	716.115	
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	166.553	155.495	408.803	
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.913	157.200	16.127	
6 y mas cuotas en mora(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136.096	179.490	171.565	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.230.319	12.197.407	12.168.085	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado 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		
Al día	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	70,52%	69,05%	61,35%	
1 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,79%	12,86%	17,90%	
2 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,78%	9,23%	9,96%	
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,54%	4,82%	5,89%	
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,36%	1,27%	3,36%	
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,90%	1,29%	0,13%	
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,11%	1,47%	1,41%	
Activos en liquidación	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%	
TOTAL	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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



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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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%	0,00%
Prepagos Totales	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%	0,00%
Total Prepagos	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%	0,00%
Prepagos Acumulados	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%	0,00%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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%	0,00%
Prepagos Totales	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%	0,00%
Total Prepagos	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%	0,00%
Prepagos Acumulados	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%	0,00%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Tasa de Originacion	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%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

A diciembre 2017 no hay contratos prepagados.



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

Incumplimiento	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		
Activos en Proceso Judicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	8	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	

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

Incumplimiento	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		
Activos en Proceso Judicial	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,83%	1,11%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	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%	
Activos Liquidados	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%	

### **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

Los activos en proceso judicial están en 2,19% al cierre de diciembre de 2017.

## **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 EEFF	Cierre
Tasa Activos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,33%	6,33%	6,33%	
Relación Deuda/Garantía	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,30%	54,42%	54,30%	
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44	45	46	
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256	255	254	

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 54,30% a diciembre de 2017. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

## **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 EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,30%	3,30%	3,30%	
Tasa Pasivo Total	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,50%	3,50%	3,50%	
Saldo Insoluto preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.053.478	19.053.478	19.053.478	
Saldo Insoluto Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.751.621	22.751.621	22.751.621	
Valor Par Preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.105.238	19.156.999	19.256.920	
Valor Par Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.713.195	21.773.493	21.888.533	

## **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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,92	1,92		1,92
Razón Tasas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,81	1,81		1,81
Razon Activos/Pasivos Preferentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,64	0,64		0,64
Razón Activos/Pasivos Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,54	0,54		0,53
Razón Activos/Pasivos Ajustado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,64	0,64		0,64
Razón Activos sin Mora/Pasivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,45	0,44		0,39

## **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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.696	55.399		30.422
Ingresos deudores morosos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.393	82.110		60.626
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

### **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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.687		43
pago ordinario capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
pago ordinario interes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
intereses subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

## **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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

**I.13 Otros**

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 14**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-14: 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. Este patrimonio como tiene un trimestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

## I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14

#### 11.1 Composición de la cartera (Contratos de Leasing Habitacional con Promesa de Compraventa)

	Inicio	Actual
Numero de Activos	449	449
Saldo Insoluto Total	6.810.345	6.701.610
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.935	16.674
Tasa de Originacion	6,30%	9,33%
Plazo Transcurrido	53	34
Plazo Remanente	247	204
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	57,68%	54,24%

### I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	449	449

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing.  
 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 total

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-14A1	19.053.478	19.053.478	1422	1422	303	300	3,30%
BSECS-14B1	2.036.659	2.036.659	760	760	303	300	4,00%
BSECS-14C1	321.578	321.578	120	120	303	300	4,00%
BSECS-14D1	241.183	241.183	90	90	303	300	4,00%
BSECS-14E1	160.789	160.789	60	60	303	300	4,00%
BSECS-14F1	937.935	937.935	350	350	303	300	8,00%

### **Información de la Clasificación de Riesgo**

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	A	A	A	A
BSECS-14D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.369.552	4.316.814	4.183.834
1 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.006.052	995.786	860.591
2 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	743.182	828.964	631.742
3 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	399.872	397.923	725.696
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.839	64.733	94.480
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58.500	17.671	52.250
6 y mas cuotas en mora(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.921	95.456	151.213
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.732.918	6.717.346	6.699.807

(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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	64,90%	64,26%	62,45%
1 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	14,94%	14,82%	12,85%
2 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,04%	12,34%	9,43%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,94%	5,92%	10,83%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,02%	0,96%	1,41%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,87%	0,26%	0,78%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,29%	1,42%	2,26%
Activos en liquidación	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%
TOTAL	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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



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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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%	0,00%
Prepagos Totales	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%	0,00%
Total Prepagos	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%	0,00%
Prepagos Acumulados	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%	0,00%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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%	0,00%
Prepagos Totales	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%	0,00%
Total Prepagos	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%	0,00%
Prepagos Acumulados	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%	0,00%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Tasa de Originacion	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%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera de Contratos de Leasing Habitacional Securitized**

Por lo reciente de esta cartera, a diciembre 2017 no existen contratos prepagados.



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

Incumplimiento	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		
Activos en Proceso Judicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	24	24	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	

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

Incumplimiento	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		
Activos en Proceso Judicial	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,94%	3,32%	3,32%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	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%	
Activos Liquidados	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%	

### **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

Los activos en proceso judicial están en 2,73% al cierre de diciembre de 2017.

## **I.7. Antecedentes del activo (Contratos de Leasing Habitacional)**

### **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 EEFF	Cierre
Tasa Activos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,33%	9,33%	9,33%	
Relación Deuda/Garantía	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%	54,87%	52,25%	
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	33	34	
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	206	205	204	

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 52,25% a diciembre de 2017. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo Total**

	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 Pasivo Preferente	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,30%	3,30%	3,30%	
Tasa Pasivo Total	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,50%	3,50%	3,50%	
Saldo Insoluto preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.053.478	19.053.478	19.053.478	
Saldo Insoluto Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.751.621	22.751.621	22.751.621	
Valor Par Preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.105.238	19.156.999	19.256.920	
Valor Par Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.713.195	21.773.493	21.888.533	

## **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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,83	2,83		2,83
Razón Tasas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,67	2,67		2,67
Razon Activos/Pasivos Preferentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,35	0,35		0,35
Razón Activos/Pasivos Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,30	0,30		0,29
Razón Activos/Pasivos Ajustado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,35	0,35		0,35
Razón Activos sin Mora/Pasivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,23	0,23		0,22

La razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 0,35 al cierre de diciembre de 2017. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,22 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,35.

## **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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.279	33.600		33.224
Ingresos deudores morosos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.080	39.051		54.406
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

### **I.10.2 Egresos**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes EEFF	Cierre
Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
pago ordinario capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
pago ordinario interes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
intereses subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

**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.