

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-14- Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de 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 que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

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>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
11.010	Disponible		993.210	451.989
11.020	Valores negociables		237.278	323.607
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		3.713.598	1.919.142
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		3.715.224	1.919.142
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(1.626)	-
11.200	Otros activos circulantes		350.138	183.150
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>5.294.224</b>	<b>2.877.888</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		71.329.142	46.516.042
13.110	Activo securitizado largo plazo		71.329.142	46.516.042
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)		(69.022)	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>71.260.120</b>	<b>46.516.042</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>76.554.344</b>	<b>49.393.930</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		74.845	44.636
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		245	-
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		-	-
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.369	3.372
21.040	Excedentes por pagar		4.727.760	592.257
21.050	Obligaciones por prepagos		271.223	225.662
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		178.968	19.747
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		3.716.554	2.699.487
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>8.972.963</b>	<b>3.585.159</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		67.315.991	45.507.919
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>67.315.991</b>	<b>45.507.919</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		300.853	96.164
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		300.853	96.164
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(35.463)	204.689
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>265.390</b>	<b>300.853</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>76.554.344</b>	<b>49.393.930</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)**

		<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		2.160.005	1.471.554
35.120	Intereses por inversiones		10.455	4.855
35.130	Reajustes por activos securitizados		1.257.647	673.128
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		11.181	388
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>3.439.288</b>	<b>2.149.925</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(391.542)	(228.169)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(28.149)	(26.560)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.248)	(1.542)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.998)	(1.519)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(17.545)	(19.548)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(1.525.681)	(818.607)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(1.416.614)	(715.982)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(1.654)	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(32.217)	(49.992)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(48.373)	(72.612)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(3.465.021)</b>	<b>(1.934.531)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(9.730)	(10.705)
23.200	<b>EXCEDENTES (DEFICIT) DEL EJERCICIO</b>		<b>(35.463)</b>	<b>204.689</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 ; modificada por escritura del 12 de noviembre de 2018, 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 , y la segunda Emisión en escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2018, 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 número 866 de fecha 6 de septiembre de 2017 . El Patrimonio inicio sus operaciones el 14 de septiembre de 2017

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2043.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

Los presentes estados financieros cubren los períodos comprendidos entre el 1 de Enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,8	2,8

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.309,64 y 27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 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 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 tiene una provisión de M\$1.626 para 2019 y M\$0 para 2018. 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 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$74.845 (M\$44.636 al 31 de diciembre de 2018), 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 2019 y 2018, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional y de mutuos 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 recuperado, 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.

**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 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido 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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	124	-
Cuentas de resultados	IPC	(1.660)	(8.086)
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	(8.194)	(2.619)
Totales		(9.730)	(10.705)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2019	2018
Fondos Mutuos Security Plus	\$	237.278	323.607
Totales		237.278	323.607

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	465	314	121.275	83.242
4 o más	131	76	206.297	81.258
Totales	596	390 (a)	327.572	164.500

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 2.051 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2019 (2.050 al 31 de diciembre de 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-14, tuvieron una de originación del 7,66% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 4,89% 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 236 meses (229 en 2018).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)**

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa %
	M\$		M\$		M\$		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	3.125.725	1.774.549	60.011.256	43.011.412	63.136.981	44.785.961	7,66
Aj. Tasa valorización	589.499	144.593	11.317.886	3.504.630	11.907.385	3.649.223	4,89
Prov. Activos securitizados	(1.626)	-	-	-	(1.626)	-	
<b>Totales</b>	<b>3.713.598</b>	<b>1.919.142</b>	<b>71.329.142</b>	<b>46.516.042</b>	<b>75.042.740</b>	<b>48.435.184</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Activos securitizados en mora (a)	327.572	164.500
Otros Activos Circulantes	-	-
Otros	22.566	18.650
<b>Totales</b>	<b>350.138</b>	<b>183.150</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administración primaria (a)	11.231	6.314
Administración maestra (b)	63.614	38.322
<b>Totales</b>	<b>74.845</b>	<b>44.636</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia (continuación)**

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente 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 500 trimestrales, y por Coordinación General.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	81.024	2.717
Banco custodio	12.612	7.261
Seguros	80.168	6.494
Otros	5.164	3.275
Totales	178.968	19.747

**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:

1. 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

2. UF895.900 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A2 por UF756.000 con 1.512 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B2 por UF119.000 con 1.190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie Bsecs-14C2 por 5.500 Uf con 5 títulos de UF102, cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14D2 por UFF 3.600 con 36 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14E2 por UF 6.800 con 68 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral y la serie BSECS-14F2 por UF5.000 con 50 láminas de UF 106 cada una con pago cupón trimestral
3. UF835.000 en título de deuda de securitización, compuesta por 1 serie ; la serie BSEC14-A3 por UF835.000 con 1670 títulos de UF500 cada uno con pago cupón trimestral

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	Unidad de reaj.			pago int.	pago amortiz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
866-06-09-17	BSECS-14A1		UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.426.675	1.441.145	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2		UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.472.899	1.484.003	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A3		UF	2,5%	01-01-2043	trim.	trim.	1.088.202	-	nacional
Obligaciones por prepago								(271.223)	(225.661)	
Total porción corto plazo								3.716.553	2.699.487	
<b>Bonos largo plazo</b>										
866-06-09-17	BSECS-14A1	681.876	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	17.046.556	18.039.084	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	79.040	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	2.281.935	2.261.878	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	12.480	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	360.306	357.139	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	9.360	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	272.881	267.854	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	6.240	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	181.939	178.569	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	37.800	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	1.178.176	1.091.971	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	756.000	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	19.357.699	19.939.246	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B2	119.000	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	3.469.460	3.372.178	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C2	5.500	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	160.355	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D2	3.600	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	104.950	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E2	6.800	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	198.264	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F2	5.000	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	152.871	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A3	835.000	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	22.550.599	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total largo plazo								67.315.991	45.507.919	

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 7,07% anual y la de los bonos de 3,3%, para la serie A1, y 4,0% para la serie B1, C1, D1, E1 y 8,0% para la serie F, y un 3.3% para la serie A2, y un 4% para la serie B2, 4,8% para la serie C1, D1 E1; un 8,0% para la serie F1, y un 2,5% para la serie A3. 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 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2019		31-12-2018	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	292.659	-	90.997	-
Revalorización de excedentes	8.195	-	2.548	-
Excedente del ejercicio	-	(35.463)	-	199.114
Saldo final	300.854	(35.463)	93.545	199.114
Saldo actualizado	-	-	96.164	204.689

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (27.805)	(24.925)
Banco custodio	(a) (10.833)	(5.853)
Seguros	(a) (0)	32.960
Otros gastos	(a) (9.735)	8.873
Totales	(48.373)	(72.611)

(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 2019 y 2018

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Otros Ingresos	11.181	388
Totales	11.181	388

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

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1) (134.603)	(72.589)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (256.939)	(155.580)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (17.545)	(19.548)
Remuneración banco pagador	(4) (1.998)	(1.519)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.248)	(1.542)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (28.149)	(26.560)
Totales	(440.482)	(277.338)

	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) EY Audit Spa.	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.

(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 2019 y 2018, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado retiros por este concepto.

**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 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		31-12-2019	31-12-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	993.210	451.989
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	237.278	323.607
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	3.715.224	1.919.142
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(1.626)	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	350.138	183.150
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	71.329.142	46.516.042
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(69.022)	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.579.000	958.746
	\$REAJUSTABLES	74.975.344	48.435.184
TOTAL ACTIVOS		76.554.344	49.393.930

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

**Pasivos circulantes (continuación)**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		31-12-2019	31-12-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	74.845	44.636
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	0
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	245	0
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	-	0
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.369	3.372
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	271.223	225.662
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	178.968	19.747
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	3.716.554	2.699.487
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	4.727.760	592.257
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	450.191	245.408
	\$REAJUSTABLES	8.522.772	3.339.751
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>8.972.963</b>	<b>3.585.159</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

**a) Pasivos largo plazo**

**31-12-2019**

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	2.709.881	3,3%	2.523.116	3,3%	5.317.679	3,3%	6.495.878	3,3%	17.046.554
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.281.935	4,0%	2.281.935
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	360.306	4,0%	360.306
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	272.881	4,0%	272.881
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	181.939	4,0%	181.939
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.178.176	8,0%	1.178.176
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	2.800.969	3,3%	2.618.445	3,3%	5.708.900	3,3%	8.229.385	3,3%	19.357.699
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.469.460	4,0%	3.469.460
Bonos BSECS-14C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	160.355	4,8%	160.355
Bonos BSECS-14D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	104.950	4,8%	104.950
Bonos BSECS-14E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	198.264	4,8%	198.264
Bonos BSECS-14F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	152.871	8,0%	152.871
Bonos BSECS-14A3	\$REAJUSTABLES	2.805.266	-	2.602.405	-	6.125.796	-	11.017.135	-	22.550.601
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>8.316.116</b>		<b>7.743.966</b>		<b>17.152.375</b>		<b>34.103.535</b>		<b>67.315.991</b>

**31-12-2018**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-14A1	\$REAJUSTABLES	2.736.052	4,0%	2.557.330	4,0%	5.486.946	4,0%	7.258.755	3,3%	18.039.083
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.261.878	4,0%	2.261.878
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	357.139	4,0%	357.139
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	267.854	4,0%	267.854
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	178.569	4,0%	178.569
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.091.971	8,0%	1.091.971
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	2.822.366	3,3%	2.641.257	3,3%	5.797.324	3,3%	8.678.300	3,3%	19.939.246
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.372.178	4,0%	3.372.178
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>5.558.418</b>		<b>5.198.587</b>		<b>11.284.270</b>		<b>23.466.644</b>		<b>45.507.919</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	27.413	40.883	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	965.797	411.106	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	237.278	323.607	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

Con fecha 14 de septiembre de 2018, 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 2018, 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%.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2019.

Con fecha 20 de diciembre de 2018, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Preferente BSECS-14A por un valor nominal de UF756.000 con tasa de colocación de UF3,01%.

Con fecha 21 de diciembre de 2018 fueron colocado los Títulos de deuda Serie Preferente BSECS-14B2 por un valor nominal de UF119.000, con tasa de colocación de UF3,9%.

Con fecha 8 de enero de 2019, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Mezanine BSECS-14C2 por un valor nominal de UF5.500, con tasa de colocación de UF5,01%, y la serie BSECS-14D2 por un valor nominal de UF3.600, con tasa de colocación de UF6,01%.

**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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 17 láminas de securitización por M\$740.698 y M\$225.095, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 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**

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 semestre 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. Durante diciembre de 2018 se colocaron las series preferentes de la segunda escritura de colocación con cargo a la línea de bonos lo que se refleja en estos indicadores.

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

## 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 Compra)**

	Inicio	Actual
Numero de Activos	449	1245
Saldo Insoluto Total	7.194.558	19.921.700
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.890	18.231
Tasa de Originacion	9,33%	9,47%
Plazo Transcurrido	31	28
Plazo Remanente	207	206
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	57,55%	53,06%

## 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 compra	449	1245

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing.  
Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.  
Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
Clasificadora: No aplica  
Fundamentos de clasificación: No aplica

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión total

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-14A1	20.128.367	18.323.882	1422	1412	303	276	3,30%
BSECS-14B1	2.151.555	2.259.660	760	760	303	276	4,00%
BSECS-14C1	339.719	356.788	120	120	303	276	4,00%
BSECS-14D1	254.789	270.228	90	90	303	276	4,00%
BSECS-14E1	169.860	180.152	60	60	303	276	4,00%
BSECS-14F1	990.848	1.155.725	350	350	303	276	8,00%
BSECS-14A2	21.402.315	20.662.202	1512	1503	288	276	3,30%
BSECS-14B2	3.368.883	3.435.597	1190	1190	288	276	4,00%
BSECS-14C2	155.705	158.788	55	55	288	276	4,00%
BSECS-14D2	101.916	103.934	36	36	288	276	4,00%
BSECS-14E2	192.508	196.320	68	68	288	276	4,00%
BSECS-14F2	141.550	149.960	50	50	288	276	8,00%
BSECS-14A3	23.638.800	23.638.800	1670	1670	276	276	3,30%
BSECS-14B3*	3.935.082	3.935.082	1390	1390	276	276	4,00%
BSECS-14C3*	254.789	254.789	90	90	276	276	4,00%
BSECS-14D3*	141.550	141.550	50	50	276	276	4,00%
BSECS-14E3*	141.550	141.550	50	50	276	276	4,00%
BSECS-14F3*	254.789	254.789	90	90	276	276	8,00%

\* Series emitidas y no colocadas

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie			ICR Chile		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	BSECS-14A2	BSECS-14A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	BSECS-14B2	BSECS-14B3	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	BSECS-14C2	BSECS-14C3	A	A	A	A
BSECS-14D1	BSECS-14D2	BSECS-14D3	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BSECS-14E2	BSECS-14E3	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	BSECS-14F2	BSECS-14F3	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
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19		
Al día	4.550.631	4.443.188	4.426.433	10.843.651	10.637.077	9.992.359	9.988.049	9.820.460	11.351.254	9.892.660	10.192.355	9.943.848	9.663.581	
1 cuota en mora	1.058.948	810.998	805.862	776.720	1.187.983	1.575.899	1.417.665	1.417.581	887.191	1.347.449	990.851	1.082.338	1.350.985	
2 cuota en mora	860.733	852.306	735.289	768.572	504.613	781.051	950.449	1.027.680	661.799	797.411	1.024.298	998.254	851.296	
3 cuota en mora	205.198	488.511	591.151	675.769	713.272	619.502	567.504	610.483	173.212	644.691	601.400	715.345	735.584	
4 cuota en mora	162.869	102.545	117.915	230.064	281.335	246.362	286.369	269.915	136.592	254.826	120.685	112.188	203.471	
5 cuota en mora	39.325	169.615	63.399	14.168	141.038	149.802	104.385	85.370	58.944	140.455	181.864	177.746	94.212	
6 y mas cuotas en mora(1)	178.277	175.530	271.359	238.153	195.172	265.504	265.895	318.433	198.141	358.861	319.561	358.952	458.124	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	14.830	14.830	14.830	-	-	-	-	
TOTAL	7.055.980	7.042.693	7.011.408	13.547.097	13.660.491	13.630.480	13.580.315	13.549.921	13.467.131	13.436.353	13.431.015	13.388.669	13.357.253	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	80,04%	77,87%	73,31%	73,55%	72,48%	84,29%	73,63%	75,89%	74,27%	72,35%	72,07%	70,16%	75,68%	
1 cuota en mora	5,73%	8,70%	11,56%	10,44%	10,46%	6,59%	10,03%	7,38%	8,08%	10,11%	9,47%	10,78%	9,11%	
2 cuota en mora	5,67%	3,69%	5,73%	7,00%	7,58%	4,91%	5,93%	7,63%	7,46%	6,37%	6,84%	6,39%	5,96%	
3 cuota en mora	4,99%	5,22%	4,54%	4,18%	4,51%	1,29%	4,80%	4,48%	5,34%	5,51%	5,56%	5,47%	3,97%	
4 cuota en mora	1,70%	2,06%	1,81%	2,11%	1,99%	1,01%	1,90%	0,90%	0,84%	1,52%	1,53%	2,35%	1,40%	
5 cuota en mora	0,10%	1,03%	1,10%	0,77%	0,63%	0,44%	1,05%	1,35%	1,33%	0,71%	0,94%	0,68%	1,33%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,76%	1,43%	1,95%	1,96%	2,35%	1,47%	2,67%	2,38%	2,68%	3,43%	3,58%	4,17%	2,55%	
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	675	664	626	626	618	728	624	648	634	620	617	601	948	
1 cuota en mora	50	75	96	90	91	52	86	62	69	81	80	91	107	
2 cuota en mora	50	34	55	65	67	37	56	67	66	62	60	58	76	
3 cuota en mora	44	47	40	36	39	10	40	42	47	47	50	48	51	
4 cuota en mora	12	17	16	16	16	8	16	7	8	11	12	19	18	
5 cuota en mora	2	8	8	7	5	4	8	11	9	7	6	5	14	
6 y mas cuotas en mora(1)	14	12	16	15	19	12	21	20	23	28	30	33	31	
Activos en liquidación	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	847	857	857	855	855	851	851	857	856	856	855	855	1245	

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

## Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	79,69%	77,48%	73,05%	73,22%	72,28%	85,55%	73,33%	75,61%	74,07%	72,43%	72,16%	70,29%	76,14%	
1 cuota en mora	5,90%	8,75%	11,20%	10,53%	10,64%	6,11%	10,11%	7,23%	8,06%	9,46%	9,36%	10,64%	8,59%	
2 cuotas en mora	5,90%	3,97%	6,42%	7,60%	7,84%	4,35%	6,58%	7,82%	7,71%	7,24%	7,02%	6,78%	6,10%	
3 cuotas en mora	5,19%	5,48%	4,67%	4,21%	4,56%	1,18%	4,70%	4,90%	5,49%	5,49%	5,85%	5,61%	4,10%	
4 cuotas en mora	1,42%	1,98%	1,87%	1,87%	1,87%	0,94%	1,88%	0,82%	0,93%	1,29%	1,40%	2,22%	1,45%	
5 cuotas en mora	0,24%	0,93%	0,93%	0,82%	0,58%	0,47%	0,94%	1,28%	1,05%	0,82%	0,70%	0,58%	1,12%	
6 y más cuotas en mora(1)	1,65%	1,40%	1,87%	1,75%	2,22%	1,41%	2,47%	2,33%	2,69%	3,27%	3,51%	3,86%	2,49%	
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%	0,12%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
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

La morosidad de los activos al cierre de diciembre de 2019 es de 24,32% y los de más de 4 dividendos morosos son de 5,25%. A diciembre de 2018 es de 19,96% y los de 4 y más es de 3,56%.

## I.4 Activos Prepagados

### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	12.923	9.286	-	5.140	-	-	-	17.859	11.248	-	9.003	-	18.741	
Total Prepagos	12.923	9.286	-	5.140	-	-	-	17.859	11.248	-	9.003	-	18.741	
Prepagos Acumulados	78.882	88.168	88.168	93.308	93.308	93.308	93.308	111.168	122.415	122.415	131.418	131.418	150.159	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,06%	0,04%	0,00%	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,05%	0,00%	0,04%	0,00%	0,09%	
Total Prepagos	0,06%	0,04%	0,00%	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,05%	0,00%	0,04%	0,00%	0,09%	
Prepagos Acumulados	0,38%	0,42%	0,42%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,53%	0,58%	0,58%	0,63%	0,63%	0,72%	

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

Prepago	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	1	1	-	1	-	-	-	1	1	-	1	-	1	
Total Prepagos	1	1	-	1	-	-	-	1	1	-	1	-	1	
Prepagos Acumulados	1	2	2	3	3	3	3	4	5	5	6	6	7	





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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Activos en Proceso Judicial	6,24%	9,13%	10,02%	9,58%	8,02%	9,13%	7,57%	6,90%	6,46%	9,35%	11,14%	11,80%	14,70%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	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%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	

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

Los activos en proceso judicial representan un 15,08% de los activos medidos sobre saldo insoluto a diciembre 2019, este mismo índice era de 6,55% a diciembre 2018.

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

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,36%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,44%	9,44%	9,44%	9,44%	9,44%		9,47%
Relación Deuda/Garantía	53,07%	53,96%	53,84%	53,76%	53,64%	53,52%	53,40%	53,16%	53,05%	52,92%	52,81%	52,68%		53,06%
Plazo Transcurrido	43	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	36		28
Plazo Remanente	195	209	208	207	206	205	204	203	202	201	200	199		198

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

Los activos tienen un comportamiento acorde al plazo transcurrido de este patrimonio durante 2019 y 2018.

## I.8 Antecedentes del Pasivo Total

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%		3,30%
Tasa Pasivo Total	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%		3,50%
Saldo Insoluto preferente	19.303.877	40.482.689	40.482.689	40.482.689	40.067.391	40.067.391	40.067.391	39.567.663	39.567.663	39.567.663	38.986.085	38.986.085		38.986.085
Saldo Insoluto Total	23.406.553	48.566.713	48.566.713	48.566.713	48.217.338	48.217.338	48.217.338	47.809.939	47.809.939	47.809.939	47.253.238	47.253.238		47.253.238
Valor Par Preferente	19.727.308	19.455.756	19.572.701	19.650.750	19.303.016	19.337.956	19.349.715	19.039.913	19.124.082	19.186.854	39.092.009	39.197.919		63.138.020
Valor Par Total	22.423.204	22.165.141	22.299.906	22.390.361	22.045.876	23.274.742	23.294.277	22.999.964	23.107.133	23.188.461	47.239.581	47.527.738		71.525.112

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,84	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,86	2,86	2,86	2,86	2,86		2,87
Razón Tasas	2,68	2,69	2,69	2,69	2,70	2,69	2,69	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70		2,71
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,71	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34		0,51
Razón Activos/Pasivos Total	0,58	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28		0,42
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,73	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,34	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35		0,52
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,59	0,27	0,26	0,26	0,25	0,29	0,25	0,26	0,26	0,25	0,25	0,25		0,39

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	38.497	52.898	97.210	100.030	94.817	98.432	100.132	99.859	91.104	92.761	94.442	89.051		104.468
Ingresos deudores morosos	27.262	31.586	41.637	38.219	28.359	35.403	31.251	31.882	39.310	29.398	39.323	33.924		32.207
Ingresos por prepago	12.923	9.291	-	5.520	-	-	-	17.899	11.259	-	9.028	-		18.879

### **I.10.2 Egresos**

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Gastos	19.374	17.366	7.434	6.964	14.128	4.734	31.283	64.175	1.548	7.604	33.340	4.025		23.952
pago ordinario capital	-	210.221	-	-	413.855	-	-	418.017	-	-	421.007	-		-
pago ordinario interes	-	157.435	-	-	328.778	-	-	326.020	-	-	322.293	-		-
pago extra. pref	-	29.903	-	-	25.447	-	-	-	-	-	68.554	-		-
intereses subord.	-	13.437	-	-	-	-	-	80.909	-	-	160.262	-		-
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.

## **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 semestre 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. En diciembre de 2018 se produce la colocación de la segunda colocación con cargo a la línea de bonos que se ve reflejada en este análisis.

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

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

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

#### **11.1 Composición de la cartera**

	<b>Inicio</b>	<b>Actual</b>
Numero de Activos	723	1773
Saldo Insoluto Total	12.954.547	42.969.979
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.803	29.650
Tasa de Originacion	6,33%	5,71%
Plazo Transcurrido	43	26
Plazo Remanente	257	275
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	60,29%	60,10%

## **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	1773

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción.  
Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.  
Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
Clasificadora: No aplica  
Fundamentos de clasificación: No aplica

## **I.2 Emisión Patrimonio Separado**

### **Información relacionada a la emisión**

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-14A1	20.128.367	18.323.882	1.422	1412	303	276	3,30%
BSECS-14B1	2.151.555	2.259.660	760	760	303	276	4,00%
BSECS-14C1	339.719	356.788	120	120	303	276	4,00%
BSECS-14D1	254.789	270.228	90	90	303	276	4,00%
BSECS-14E1	169.860	180.152	60	60	303	276	4,00%
BSECS-14F1	990.848	1.155.725	350	350	303	276	8,00%
BSECS-14A2	21.402.315	20.662.202	1.512	1503	288	276	3,30%
BSECS-14B2	3.368.883	3.435.597	1.190	1190	288	276	4,00%
BSECS-14C2	155.705	158.788	55	55	288	276	4,00%
BSECS-14D2	101.916	103.934	36	36	288	276	4,00%
BSECS-14E2	192.508	196.320	68	68	288	276	4,00%
BSECS-14F2	141.550	149.960	50	50	288	276	8,00%
BSECS-14A3	23.638.800	23.638.800	1.670	1670	276	276	3,30%
BSECS-14B3*	3.935.082	3.935.082	1.390	1390	276	276	4,00%
BSECS-14C3*	254.789	254.789	90	90	276	276	4,00%
BSECS-14D3*	141.550	141.550	50	50	276	276	4,00%
BSECS-14E3*	141.550	141.550	50	50	276	276	4,00%
BSECS-14F3*	254.789	254.789	90	90	276	276	8,00%

\* Series emitidas y no colocadas

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

Serie (fusión 14.1 - 14.2 - 14.3)			ICR Chile		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	BSECS-14A2	BSECS-14A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	BSECS-14B2	BSECS-14B3	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	BSECS-14C2	BSECS-14C3	A	A	A	A
BSECS-14D1	BSECS-14D2	BSECS-14D3	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BSECS-14E2	BSECS-14E3	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	BSECS-14F2	BSECS-14F3	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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	21.625.896	20.765.444	19.255.457	19.435.176	19.199.667	19.320.944	19.231.770	19.873.157	19.452.442	18.783.216	18.899.779	18.457.433	33.428.706	
1 cuota en mora	1.924.278	2.319.421	3.312.055	2.847.298	2.972.134	2.920.512	3.202.460	2.357.013	2.828.868	3.058.678	2.891.545	2.918.002	4.021.936	
2 cuota en mora	1.114.075	1.389.196	1.625.269	1.811.720	1.475.494	1.564.880	1.469.200	1.900.599	1.636.394	1.635.883	1.542.302	1.715.658	2.181.104	
3 cuota en mora	822.010	818.921	1.047.546	901.349	1.147.637	894.927	760.452	648.884	870.162	966.615	861.533	877.626	1.200.521	
4 cuota en mora	330.147	262.015	217.116	506.636	410.529	498.771	337.908	276.021	212.172	439.760	412.858	474.848	366.553	
5 cuota en mora	168.876	272.463	235.571	131.775	354.911	143.176	361.992	350.758	155.319	211.857	345.700	264.031	428.752	
6 y mas cuotas en mora(1)	533.890	585.237	650.134	652.192	648.940	860.631	782.578	758.119	950.346	902.565	986.209	1.173.463	1.342.408	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	26.519.171	26.412.697	26.343.149	26.286.147	26.209.312	26.203.841	26.146.359	26.164.551	26.105.704	25.998.575	25.939.926	25.881.062	42.969.979	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	81,55%	78,62%	73,09%	73,94%	73,26%	73,73%	73,55%	75,95%	74,51%	72,25%	72,86%	71,32%	77,80%	
1 cuota en mora	7,26%	8,78%	12,57%	10,83%	11,34%	11,15%	12,25%	9,01%	10,84%	11,76%	11,15%	11,27%	9,36%	
2 cuota en mora	4,20%	5,26%	6,17%	6,89%	5,63%	5,97%	5,62%	7,26%	6,27%	6,29%	5,95%	6,63%	5,08%	
3 cuota en mora	3,10%	3,10%	3,98%	3,43%	4,38%	3,42%	2,91%	2,48%	3,33%	3,72%	3,32%	3,39%	2,79%	
4 cuota en mora	1,24%	0,99%	0,82%	1,93%	1,57%	1,90%	1,29%	1,05%	0,81%	1,69%	1,59%	1,83%	0,85%	
5 cuota en mora	0,64%	1,03%	0,89%	0,50%	1,35%	0,55%	1,38%	1,34%	0,59%	0,81%	1,33%	1,02%	1,00%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,01%	2,22%	2,47%	2,48%	2,48%	3,28%	2,99%	2,90%	3,64%	3,47%	3,80%	4,53%	3,12%	
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	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	932	901	854	869	867	878	875	902	890	866	871	858	1.362	
1 cuota en mora	100	124	151	134	136	137	142	115	135	142	134	127	162	
2 cuota en mora	68	77	86	91	78	80	80	94	84	86	81	96	110	
3 cuota en mora	51	50	61	51	59	46	47	41	46	52	51	49	64	
4 cuota en mora	21	13	10	22	16	17	12	11	8	16	17	20	16	
5 cuota en mora	9	15	10	4	15	6	13	13	6	7	13	10	15	
6 y mas cuotas en mora(1)	22	19	26	26	24	32	27	23	29	28	30	37	44	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	1.203	1.199	1.198	1.197	1.195	1.196	1.196	1.199	1.198	1.197	1.197	1.197	1.773	

(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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	77,47%	75,15%	71,29%	72,60%	72,55%	73,41%	73,16%	75,23%	74,29%	72,35%	72,77%	71,68%	76,82%	
1 cuota en mora	8,31%	10,34%	12,60%	11,19%	11,38%	11,45%	11,87%	9,59%	11,27%	11,86%	11,19%	10,61%	9,14%	
2 cuota en mora	5,65%	6,42%	7,18%	7,60%	6,53%	6,69%	6,69%	7,84%	7,01%	7,18%	6,77%	8,02%	6,20%	
3 cuota en mora	4,24%	4,17%	5,09%	4,26%	4,94%	3,85%	3,93%	3,42%	3,84%	4,34%	4,26%	4,09%	3,61%	
4 cuota en mora	1,75%	1,08%	0,83%	1,84%	1,34%	1,42%	1,00%	0,92%	0,67%	1,34%	1,42%	1,67%	0,90%	
5 cuota en mora	0,75%	1,25%	0,83%	0,33%	1,26%	0,50%	1,09%	1,08%	0,50%	0,58%	1,09%	0,84%	0,85%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,83%	1,58%	2,17%	2,17%	2,01%	2,68%	2,26%	1,92%	2,42%	2,34%	2,51%	3,09%	2,48%	
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	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 2019, la morosidad total en relación al saldo insoluto asciende a un 22,20% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 4,87%. A diciembre de 2018 el porcentaje total de mora es de 18,45% y el los de 4 mora y más es de 3,89%.

## I.4 Activos Prepagados

### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Prepagos Parciales	1.392	1.447	1.337	1.363	1.194	1.194	1.011	1.205	1.295	1.271	1.210	1.221	1.024	
Prepagos Totales	41.722	-	14.297	1.541	21.119	8.213	-	14.462	582	48.495	-	-	-	
Total Prepagos	43.114	1.132	15.633	2.904	22.313	9.407	1.011	15.667	1.878	49.766	1.210	1.221	1.024	
Prepagos Acumulados	51.786	1.132	16.765	19.670	41.983	51.389	52.400	68.067	69.945	119.711	120.921	122.141	123.165	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Prepagos Parciales	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	
Prepagos Totales	0,20%	0,00%	0,07%	0,01%	0,10%	0,04%	0,00%	0,07%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	
Total Prepagos	0,21%	0,01%	0,07%	0,01%	0,11%	0,04%	0,00%	0,07%	0,01%	0,24%	0,01%	0,01%	0,00%	
Prepagos Acumulados	0,25%	0,01%	0,08%	0,09%	0,20%	0,25%	0,25%	0,32%	0,33%	0,57%	0,58%	0,58%	0,59%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Prepagos Parciales	15	17	14	15	14	15	10	13	15	14	12	12	11	
Prepagos Totales	3	1	1	3	-	1	1	2	1	-	-	-	-	
Total Prepagos	3	1	15	18	14	16	11	15	16	14	12	12	11	
Prepagos Acumulados	49	50	65	83	97	113	124	139	155	169	181	193	204	





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

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Activos en Proceso Judicial	8,30%	6,78%	6,78%	7,19%	8,58%	12,03%	5,95%	7,05%	5,81%	7,33%	8,16%	8,16%	10,65%	
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 10,65% al cierre de diciembre de 2019 y diciembre de 2018 fue de 8,3%.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	6,28%	5,99%	5,99%	5,99%	5,99%	5,99%	5,99%	5,98%	5,98%	5,98%	5,98%	5,98%		5,71%
Relación Deuda/Garantía	54,33%	58,82%	58,70%	58,60%	58,50%	58,39%	58,26%	58,12%	58,03%	57,90%	57,77%	57,64%		60,10%
Plazo Transcurrido	53	29	30	31	32	33	34	35	35	36	37	38		26
Plazo Remanente	248	265	265	264	263	262	261	260	259	258	257	256		275

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 60,1% a diciembre de 2019 y la de diciembre de 2018 partió con un 54,33% Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura. Que este indicador suba se debe a la incorporación de la nueva cartera que respalda tercera emisión con cargo a la línea de bonos.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%		3,30%
Tasa Pasivo Total	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%		3,50%
Saldo Insoluto preferente	19.303.877	40.482.689	40.482.689	40.482.689	40.067.391	40.067.391	40.067.391	39.567.663	39.567.663	39.567.663	38.986.085	38.986.085		38.986.085
Saldo Insoluto Total	23.406.553	48.566.713	48.566.713	48.566.713	48.217.338	48.217.338	48.217.338	47.809.939	47.809.939	47.809.939	47.253.238	47.253.238		47.253.238
Valor Par Preferente	40.863.507	40.534.511	40.702.628	40.812.604	40.176.245	40.285.092	40.393.939	39.675.131	39.782.619	39.890.107	39.092.009	39.197.919		63.138.020
Valor Par Total	48.385.737	48.301.495	48.704.230	48.843.774	48.211.714	48.350.404	48.489.094	47.800.534	47.938.227	48.075.920	47.239.581	47.527.738		71.525.112

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	1,90	1,82	1,82	1,82	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,73
Razón Tasas	1,80	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,63
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,37	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,66	0,66	0,66	0,67	0,66	0,66	1,10
Razón Activos/Pasivos Total	1,13	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,55	0,55	0,54	0,55	0,55	0,55	0,91
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,39	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,67	0,66	0,66	0,67	0,67	0,67	1,11
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,14	0,52	0,48	0,49	0,49	0,49	0,49	0,51	0,50	0,48	0,49	0,48	0,48	0,86

La razón activos sin mora sobre pasivos esta en 0,86 a diciembre de 2019 y 1,14 a diciembre de 2018.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	52.943	64.895	119.189	138.733	132.065	139.496	156.935	132.968	128.324	126.369	125.660	122.811	128.552	128.552
Ingresos deudores morosos	34.308	38.673	32.156	46.087	37.634	47.072	42.092	50.601	44.883	46.401	47.945	39.117	44.606	44.606
Ingresos por prepago	43.721	-	14.530	1.168	21.364	8.336	-	14.961	587	49.083	-	-	-	-

### I.10.2 Egresos

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Gastos	34.657	5.839	39.393	5.285	32.888	9.644	60.824	125.854	2.990	14.663	59.015	7.769	44.751	44.751
Pago Ordinario de Capital	-	210.221	-	-	413.855	-	-	418.017	-	-	421.007	-	-	-
Pago Ordinario de Interes	-	157.435	-	-	328.778	-	-	326.020	-	-	322.293	-	-	-
Pago Interes mezzanines	-	29.903	-	-	25.447	-	-	-	-	-	68.554	-	-	-
Prepagos Preferentes (sorteo)	-	13.437	-	-	-	-	-	80.909	-	-	160.262	-	-	-

### 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

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 582

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.