

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2018 y 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 los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-14, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el periodo entre el 14 de septiembre y el 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. 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.

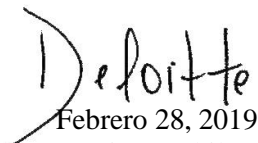
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

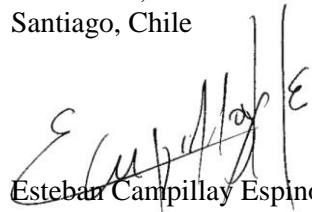
Opinión

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 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 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.

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.


Febrero 28, 2019
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)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
Disponible		439.678	445.939
Valores negociables		314.793	-
Activo securitizado (corto plazo)		1.866.870	1.894.013
Activo securitizado (corto plazo)		1.866.870	1.894.013
Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
Otros activos circulantes		178.161	629.175
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.799.502	2.969.127
Activo securitizado (largo plazo)		45.249.069	20.756.344
Activo securitizado largo plazo		45.249.069	20.756.344
Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
Gastos de colocación		-	-
Otros activos		-	-
TOTAL OTROS ACTIVOS		45.249.069	20.756.344
TOTAL ACTIVOS		48.048.571	23.725.471
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
Remuneración por pagar por administración y custodia		43.420	57.630
Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	1.722
Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
Remuneración por pagar al banco pagador		-	492
Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.280	3.278
Excedentes por pagar		576.125	1.121.800
Obligaciones por prepagos		219.516	1.095
Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
Otros acreedores (corto plazo)		19.209	1.481
Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		2.625.959	1.401.311
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		3.487.509	2.589.195
Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		44.268.403	21.042.731
Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
Otros acreedores (largo plazo)		-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		44.268.403	21.042.731
Reservas de excedentes anteriores		93.545	-
Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		93.545	-
Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
Excedentes del ejercicio (déficit)		199.114	93.545
Retiros de excedentes (menos)		-	-
Aportes adicionales (más)		-	-
TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		292.659	93.545
TOTAL PASIVOS		48.048.571	23.725.471

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)**

		01-01-2018	14-09-2017
Para el ejercicio comprendido entre el		31-12-2018	31-12-2017
y el			
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	1.431.472	352.456
35.120	Intereses por inversiones	4.723	0
35.130	Reajustes por activos securitizados	654.794	116.139
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	378	1.582
35.100	TOTAL INGRESOS	2.091.367	470.177
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(221.955)	(57.783)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(25.837)	(3.779)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.500)	(387)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.478)	(493)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(19.015)	(6.551)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(796.310)	(186.452)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(696.480)	(119.559)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(48.631)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(70.633)	(1.529)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.881.839)	(376.533)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(10.414)	(99)
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO	199.114	93.545

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 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; 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 numero 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 el período comprendido entre el 14 de septiembre y el 31 de diciembre de 2017, y el ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 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 2017, 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 2018 y 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 ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2018	2017
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,8	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 \$27.565,79 y 26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 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 2018 y 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 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$43.420 (M\$57.630 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

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 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.

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 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Cuentas de resultados	IPC	(7.866)	(99)
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	(2.548)	-
Totales		(10.414)	(99)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total	
		2018	2017
Fondos Mutuos Security Plus	\$	314.793	-
Totales		314.793	-

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1a 3	314	409	80.975	98.945
4 o más	76	61	79.044	41.404
Totales	390	470 (a)	160.019	140.349

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 2.050 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2018 (1.172 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 229 meses (227 en 2017).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		%
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	1.726.215	1.593.584	41.839.896	17.463.969	43.566.111	19.057.553	7,07
Aj. Tasa valorización	140.654	300.429	3.409.173	3.292.375	3.549.828	3.592.804	4,70
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	1.866.870	1.894.013	45.249.069	20.756.344	47.115.939	22.650.357	

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

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Activos securitizados en mora (a)	160.019	140.349
Otros Activos Circulantes	-	478.080
Otros	18.142	10.746
Totales	178.161	629.175

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	6.142	19.372
Administración maestra (b)	37.278	38.258
Totales	43.420	57.630

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	2.643	-
Banco custodio	7.063	1.481
Seguros	6.317	-
Otros	3.186	-
Totales	19.209	1.481

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.
2. UF875.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 2 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.			plazo	amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
866-06-09-17	BSECS-14A1		UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.401.892	1.402.406	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2		UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.443.583	-	nacional
Obligaciones por prepago								(219.516)	(1.095)	
Total porción corto plazo								2.625.959	1.401.311	
Bonos largo plazo										
866-06-09-17	BSECS-14A1	681.876	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	17.547.747	18.344.198	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	79.040	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	2.200.270	2.114.314	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	12.480	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	347.411	333.839	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	9.360	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	260.558	250.380	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	6.240	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	173.705	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	37.800	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	1.062.229	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	756.000	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	19.396.154	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B2	119.000	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	3.280.329	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total largo plazo								44.268.403	21.042.731	

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 7,07% 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, 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 2018 y 2017

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2018		31-12-2017	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	90.997	-	-	-
Revalorización de excedentes	2.548	-	-	-
Excedente del ejercicio	-	199.114	-	90.997
Saldo final	93.545	199.114	-	90.997
Saldo actualizado	-	-	-	93.545

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (24.246)	(44)
Banco custodio	(a) (5.693)	(1.485)
Seguros	(a) (32.062)	-
Otros gastos	(a) (8.632)	-
Totales	(70.633)	(1.529)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Otros Ingresos	378	1.582
Totales	378	1.582

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-14

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(70.612)	(19.423)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(151.343)	(38.360)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(19.015)	(6.551)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.478)	(493)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.500)	(387)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(25.837)	(3.779)
Totales		(269.785)	(68.993)

		Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	(a) Ver información	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora 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.

(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 2018 y 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 2018 y 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 2018 y 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 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	439.678	445.939
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	314.793	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.866.870	1.894.013
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	178.161	629.175
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	45.249.069	20.756.344
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	932.632	1.075.114
	\$REAJUSTABLES	47.115.939	22.650.357
TOTAL ACTIVOS		48.048.571	23.725.471

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	43.420	57.630
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	1.722
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	-	492
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.280	3.278
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	219.516	1.095
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	19.209	1.481
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	2.625.959	1.401.311
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	576.125	1.121.800
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	238.724	2.576
	\$REAJUSTABLES	3.248.785	2.586.618
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		3.487.509	2.589.195

c) Pasivos largo plazo

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	2.661.529	3,3%	2.487.675	3,3%	5.337.496	3,3%	7.061.047	3,3%	17.547.747
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.200.270	4,0%	2.200.270
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	347.411	4,0%	347.411
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	260.558	4,0%	260.558
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	173.705	4,0%	173.705
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.062.229	8,0%	1.062.229
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	2.745.492	3,3%	2.569.316	3,3%	5.639.420	3,3%	8.441.926	3,3%	19.396.154
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.280.329	4,0%	3.280.329
Total pasivo largo plazo		5.407.021		5.056.991		10.976.916		22.827.475		44.268.403

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	2.986.618	4,0%	1.866.278	4,0%	4.232.232	4,0%	9.259.070	3,3%	18.344.198
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.114.314	4,0%	2.114.314
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	333.839	4,0%	333.839
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	250.380	4,0%	250.380
Total pasivo largo plazo		2.986.618		1.866.278		4.232.232		11.957.603		21.042.731

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	39.769	88.145	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	399.909	357.794	Cumple
		Fitch Chile		Feller-Rate				
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	314.793	-	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 2018 y 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%.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

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%.

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 2018 y 2017

Nota 27 - Hechos Posteriores

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%.

El 2 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 1 láminas de securitización por M\$386.834 y M\$13.074, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 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

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.

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	847
Saldo Insoluto Total	6.902.005	13.117.354
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.163	17.459
Tasa de Originación	9,33%	9,41%
Plazo Transcurrido	31	26
Plazo Remanente	207	210
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	57,55%	54,07%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	449	847

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	19.309.885	18.518.922	1.422	1422	303	288	3,30%
BSECS-14B1	2.064.067	2.146.629	760	760	303	288	4,00%
BSECS-14C1	325.905	338.941	120	120	303	288	4,00%
BSECS-14D1	244.429	254.206	90	90	303	288	4,00%
BSECS-14E1	162.953	169.471	60	60	303	288	4,00%
BSECS-14F1	950.557	1.026.602	350	350	303	288	8,00%
BSECS-14A2	20.532.030	20.532.030	1.512	1512	288	288	3,30%
BSECS-14B2	3.231.894	3.231.894	760	1190	288	288	4,00%
BSECS-14C2*	149.373	149.373	120	55	288	288	4,00%
BSECS-14D2*	97.772	97.772	90	36	288	288	4,00%
BSECS-14E2*	184.680	184.680	60	68	288	288	4,00%
BSECS-14F2*	135.794	135.794	350	50	288	288	8,00%

* Series emitidas y no colocadas

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	278	279	300	296	294	306	305	290	293	294	288	288	675	
1 cuota en mora	58	62	47	57	59	62	81	63	67	66	51	50	50	
2 cuota en mora	45	43	54	41	43	51	42	51	58	59	59	52	50	
3 cuota en mora	47	43	47	49	46	19	6	32	19	15	30	38	44	
4 cuota en mora	6	6	5	3	4	9	10	6	6	9	7	7	12	
5 cuota en mora	4	5	2	4	3	-	2	9	5	3	10	4	2	
6 y mas cuotas en mora(1)	11	11	4	4	5	7	7	7	10	11	11	16	14	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	449	449	459	454	454	454	453	458	458	457	456	455	847	

(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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	61,92%	62,14%	65,36%	65,20%	64,76%	67,40%	67,33%	63,32%	63,97%	64,33%	63,16%	63,30%	79,69%	
1 cuota en mora	12,92%	13,81%	10,24%	12,56%	13,00%	13,66%	17,88%	13,76%	14,63%	14,44%	11,18%	10,99%	5,90%	
2 cuota en mora	10,02%	9,58%	11,76%	9,03%	9,47%	11,23%	9,27%	11,14%	12,66%	12,91%	12,94%	11,43%	5,90%	
3 cuota en mora	10,47%	9,58%	10,24%	10,79%	10,13%	4,19%	1,32%	6,99%	4,15%	3,28%	6,58%	8,35%	5,19%	
4 cuota en mora	1,34%	1,34%	1,09%	0,66%	0,88%	1,98%	2,21%	1,31%	1,31%	1,97%	1,54%	1,54%	1,42%	
5 cuota en mora	0,89%	1,11%	0,44%	0,88%	0,66%	0,00%	0,44%	1,97%	1,09%	0,66%	2,19%	0,88%	0,24%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,45%	2,45%	0,87%	0,88%	1,10%	1,54%	1,55%	1,53%	2,18%	2,41%	2,41%	3,52%	1,65%	
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

La morosidad de los activos al cierre de diciembre de 2018 es de 19,95% y los de más de 4 dividendos morosos es de 3,56% y diciembre de 2017 es de 37,56% y los de 4 y mas es de 4,45%.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	7.023	-	-	15.784	27.384	13.086	12.397	
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	7.023	-	-	15.784	27.384	13.086	12.397	
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	-	-	7.023	7.023	7.023	22.807	50.191	63.277	75.674	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
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%	0,03%	0,00%	0,00%	0,08%	0,14%	0,07%	0,06%	
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,08%	0,14%	0,07%	0,06%	
Prepagos Acumulados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	0,03%	0,03%	0,11%	0,25%	0,31%	0,38%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1	1	1	
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1	1	1	
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2	3	4	5	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	
Prepagos Acumulados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	0,21%	0,27%	0,34%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Tasa de Originación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,10%	0,00%	0,00%	9,50%	9,00%	9,90%	9,15%	
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	154	-	-	63	14	79	123	
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	86	-	-	177	226	161	117	

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

El porcentaje de prepago acumulado en relación al saldo insoluto es de 0,38%

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

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

Sustitución de Activos	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos Sustituídos	-	617.271	395.640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

Sustitución de Activos	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos Sustituídos	0,00%	8,94%	5,73%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Sustitución de Activos	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos Sustituídos	0	39	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Sustitución de Activos	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos Sustituídos	0,00%	8,69%	5,79%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

I.5.3 Características de Activos sustitutos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Tasa Sustitutos	0,00%	10,24%	9,64%	0,00%	0,00%	0,00%	10,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tasa Incorporación	0,00%	4,92%	4,92%	0,00%	0,00%	0,00%	10,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	0	23	5	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Plazo Remanente	0	223	223	0	0	0	128	0	0	0	0	0	0	0

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

La sustitución de activos practicada fue relativa a Mutuos Hipotecarios Endosable, se llevó a cabo, principalmente, por los prepagos ocurridos. Los activos sustituidos se complementaron con Contratos de Leasing Habitacional y contratos de Mutuos Hipotecarios y se buscó que los activos sustituidos tuvieran valores y flujos similares a los que se prepagaron de manera de generar el menor impacto posible en el patrimonio separado. Estas sustituciones ya cumplieron con todos los trámites establecidos en la norma de carácter general 303.

El originador de los Mutuos Hipotecarios Endosables es Hipotecaria La Construcción S.A. y de los Leasing es Hipotecaria La Construcción Leasing S.A

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	-	283.160	158.119	157.544	393.335	527.493	623.571	557.368	536.960	658.351	543.379	429.735	451.843	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	0,00%	4,10%	2,29%	2,28%	5,70%	7,64%	9,03%	8,08%	7,78%	9,54%	7,87%	6,23%	6,55%	
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.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	-	21	10	10	20	25	31	26	26	33	31	27	28	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	0,00%	4,68%	2,23%	2,23%	4,45%	5,57%	6,90%	5,79%	5,79%	7,35%	6,90%	6,01%	6,24%	
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 representan un 6,55% de los activos medidos sobre saldo insoluto.

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

I.7.1 Principales características del activo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,33%	9,33%	9,35%	9,35%	9,35%	9,35%	9,35%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%
Relación Deuda/Garantía	52,25%	54,11%	54,33%	54,40%	54,27%	54,14%	54,02%	53,81%	53,68%	53,53%	53,36%	53,21%	53,07%
Plazo Transcurrido	34	35	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
Plazo Remanente	204	203	205	204	203	202	201	199	199	198	197	196	195

I.7.2 Análisis de los índices del activo

Los activos tienen un comportamiento acorde al plazo transcurrido de este patrimonio durante 2018 y 2017.

I.8 Antecedentes del Pasivo Total

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
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%	3,51%	3,51%	3,50%
Saldo Insoluto preferente	19.309.885	19.114.547	19.114.547	19.114.547	18.917.613	18.917.613	18.917.613	18.719.076	18.719.076	18.719.076	18.518.922	18.518.922	39.050.952
Saldo Insoluto Total	23.057.796	22.908.486	22.908.486	22.908.486	22.758.212	22.758.212	22.758.212	22.606.974	22.606.974	22.606.974	22.454.770	22.454.770	46.786.312
Valor Par Preferente	19.467.257	19.166.486	19.218.413	19.270.340	18.968.996	19.020.387	19.071.778	18.769.926	18.820.777	18.871.629	18.569.222	18.619.531	39.248.842
Valor Par Total	22.127.615	21.835.588	21.896.253	21.956.917	21.664.393	22.892.524	22.959.682	22.673.823	22.740.658	22.807.494	22.521.275	22.587.787	46.473.842

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,84	2,84	2,84	2,84	2,84	2,84
Razón Tasas	2,67	2,67	2,67	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,35	0,35	0,35	0,36	0,37	0,36	0,36	0,37	0,37	0,36	0,37	0,37	0,34
Razón Activos/Pasivos Total	0,29	0,30	0,29	0,30	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,30	0,30	0,30	0,28
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,35	0,35	0,35	0,36	0,37	0,37	0,37	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,34
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,22	0,22	0,20	0,24	0,24	0,25	0,26	0,24	0,25	0,25	0,25	0,24	0,28

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	33.587	28.060	47.363	47.467	37.976	36.283	31.706	42.218	42.373	35.981	39.042	38.697	36.976
Ingresos deudores morosos	55.000	21.703	21.310	38.593	40.725	29.226	35.639	28.640	40.338	25.424	28.035	22.220	26.185
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	8.273	-	-	15.900	33.161	13.084	12.412

I.10.2 Egresos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Gastos	44	18.182	422	5.701	26.638	2.152	11.093	17.500	5.138	23.352	17.097	56.255		18.608
pago ordinario capital	-	195.156	-	-	196.659	-	-	198.277	-	-	199.623	-	-	-
pago ordinario interes	-	157.225	-	-	155.563	-	-	153.972	-	-	152.151	-	-	-
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.

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.

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	1203
Saldo Insoluto Total	12.427.775	25.440.819
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	24.754	26.678
Tasa de Originacion	6,33%	5,99%
Plazo Transcurrido	43	28
Plazo Remanente	257	266
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	60,29%	58,90%

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	1203

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	19.309.885	18.518.922	1.422	1422	303	288	3,30%
BSECS-14B1	2.064.067	2.146.629	760	760	303	288	4,00%
BSECS-14C1	325.905	338.941	120	120	303	288	4,00%
BSECS-14D1	244.429	254.206	90	90	303	288	4,00%
BSECS-14E1	162.953	169.471	60	60	303	288	4,00%
BSECS-14F1	950.557	1.026.602	350	350	303	288	8,00%
BSECS-14A2	20.532.030	20.532.030	1.512	1512	288	288	3,30%
BSECS-14B2	3.231.894	3.231.894	760	1190	288	288	4,00%
BSECS-14C2*	149.373	149.373	120	55	288	288	4,00%
BSECS-14D2*	97.772	97.772	90	36	288	288	4,00%
BSECS-14E2*	184.680	184.680	60	68	288	288	4,00%
BSECS-14F2*	135.794	135.794	350	50	288	288	8,00%

* Series emitidas y no colocadas

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusion 14.1 - 14,2)		ICR Chile		Humphreys	
		Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	BSECS-14A2	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	BSECS-14B2	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	BSECS-14C2	A	A	A	A
BSECS-14D1	BSECS-14D2	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BSECS-14E2	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	BSECS-14F2	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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	7.565.426	7.743.794	8.045.890	8.080.873	8.234.957	8.290.257	8.406.947	7.846.094	7.591.155	7.877.460	7.531.417	7.477.396	20.746.520	
1 cuota en mora	2.207.350	1.768.342	1.376.296	1.468.131	1.393.852	1.811.744	1.756.663	1.519.258	1.646.539	1.498.888	1.496.130	1.432.801	1.846.031	
2 cuota en mora	1.228.784	1.497.417	1.440.465	1.332.217	1.296.762	766.674	844.942	1.256.712	1.224.222	1.080.467	1.228.361	1.079.548	1.068.773	
3 cuota en mora	725.752	577.309	766.581	890.503	700.724	527.710	453.273	454.833	717.386	494.580	716.539	816.751	788.585	
4 cuota en mora	414.305	331.249	192.903	207.352	310.921	396.005	269.733	329.975	174.447	216.851	225.531	356.787	316.722	
5 cuota en mora	16.344	224.134	152.511	83.625	90.812	60.890	162.233	221.613	189.195	195.011	178.658	149.900	162.009	
6 y mas cuotas en mora(1)	173.874	172.228	157.937	135.259	134.956	280.128	217.902	379.412	435.670	496.597	489.414	518.539	512.180	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	12.331.834	12.314.472	12.132.583	12.197.960	12.162.984	12.133.407	12.111.694	12.007.896	11.978.613	11.859.854	11.866.050	11.831.723	25.440.819	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	61,35%	62,88%	66,32%	66,25%	67,71%	68,33%	69,41%	65,34%	63,37%	66,42%	63,47%	63,20%	81,55%	
1 cuota en mora	17,90%	14,36%	11,34%	12,04%	11,46%	14,93%	14,50%	12,65%	13,75%	12,64%	12,61%	12,11%	7,26%	
2 cuota en mora	9,96%	12,16%	11,87%	10,92%	10,66%	6,32%	6,98%	10,47%	10,22%	9,11%	10,35%	9,12%	4,20%	
3 cuota en mora	5,89%	4,69%	6,32%	7,30%	5,76%	4,35%	3,74%	3,79%	5,99%	4,17%	6,04%	6,90%	3,10%	
4 cuota en mora	3,36%	2,69%	1,59%	1,70%	2,56%	3,26%	2,23%	2,75%	1,46%	1,83%	1,90%	3,02%	1,24%	
5 cuota en mora	0,13%	1,82%	1,26%	0,69%	0,75%	0,50%	1,34%	1,85%	1,58%	1,64%	1,51%	1,27%	0,64%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,41%	1,40%	1,30%	1,11%	1,11%	2,31%	1,80%	3,16%	3,64%	4,19%	4,12%	4,38%	2,01%	
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	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	424	429	430	437	442	458	466	438	430	433	421	426	932	
1 cuota en mora	130	116	95	95	92	119	120	98	104	107	94	87	100	
2 cuota en mora	78	92	88	87	88	53	54	76	76	67	82	70	68	
3 cuota en mora	51	38	50	51	45	26	22	32	38	30	48	54	51	
4 cuota en mora	24	21	13	10	13	21	14	15	11	14	9	19	21	
5 cuota en mora	1	12	10	5	5	4	8	11	9	10	6	5	9	
6 y mas cuotas en mora(1)	15	15	7	8	8	12	11	19	21	26	26	24	22	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	723	723	693	693	693	693	695	689	689	687	686	685	1.203	

(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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	58,64%	59,34%	62,05%	63,06%	63,78%	66,09%	67,05%	63,57%	62,41%	63,03%	61,37%	62,19%	77,47%	
1 cuota en mora	17,98%	16,04%	13,71%	13,71%	13,28%	17,17%	17,27%	14,22%	15,09%	15,57%	13,70%	12,70%	8,31%	
2 cuota en mora	10,79%	12,72%	12,70%	12,55%	12,70%	7,65%	7,77%	11,03%	11,03%	9,75%	11,95%	10,22%	5,65%	
3 cuota en mora	7,05%	5,26%	7,22%	7,36%	6,49%	3,75%	3,17%	4,64%	5,52%	4,37%	7,00%	7,88%	4,24%	
4 cuota en mora	3,32%	2,90%	1,88%	1,44%	1,88%	3,03%	2,01%	2,18%	1,60%	2,04%	1,31%	2,77%	1,75%	
5 cuota en mora	0,14%	1,66%	1,44%	0,72%	0,72%	0,58%	1,15%	1,60%	1,31%	1,46%	0,87%	0,73%	0,75%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,07%	2,07%	1,01%	1,15%	1,15%	1,73%	1,58%	2,76%	3,05%	3,78%	3,79%	3,50%	1,83%	
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 2018, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 18,45% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,89%. A diciembre de 2017 el porcentaje total de mora es de 38,65% y el los de 4 mora y mas es de 4,9%.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	1.086	1.204	1.066	1.200	1.232	1.167	1.163	1.282	1.315	967	1.431	1.336	
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	121.653	22.895	-	22.035	33.714	5.802	40.025	
Total Prepagos	-	1.086	1.204	1.066	1.200	1.232	122.820	24.058	1.282	23.350	34.681	7.233	41.361	
Prepagos Acumulados	1.086	1.086	2.291	3.357	4.557	5.789	128.608	152.666	153.948	177.298	211.979	219.212	260.573	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,01%	0,01%	
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,60%	0,11%	0,00%	0,11%	0,17%	0,03%	0,20%	
Total Prepagos	0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,61%	0,12%	0,01%	0,12%	0,17%	0,04%	0,21%	
Prepagos Acumulados	0,01%	0,01%	0,01%	0,02%	0,02%	0,03%	0,64%	0,76%	0,77%	0,88%	1,05%	1,09%	1,30%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	13	16	15	16	16	16	14	14	15	15	11	16	15	
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	9	1	-	3	1	1	3	
Total Prepagos	-	-	15	16	16	16	23	15	15	18	12	17	18	
Prepagos Acumulados	-	-	15	31	47	63	86	101	116	134	146	163	181	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	0,89%	1,09%	1,03%	1,09%	1,09%	1,09%	0,96%	0,96%	1,03%	1,03%	0,75%	1,09%	1,03%	
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,62%	0,07%	0,00%	0,21%	0,07%	0,07%	0,21%	
Total Prepagos	0,89%	1,09%	1,03%	1,09%	1,09%	1,09%	1,57%	1,03%	1,03%	1,23%	0,82%	1,16%	1,23%	
Prepagos Acumulados	0,00%	1,09%	2,12%	3,21%	4,31%	5,40%	6,97%	8,00%	9,02%	10,25%	11,07%	12,24%	13,47%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,39%	6,30%	0,00%	6,74%	6,12%	7,32%	6,81%	
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	87	91	-	71	21	64	79	
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	214	65	-	279	219	176	190	

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

A diciembre 2018 el porcentaje de prepagos en relación al saldo insoluto es de 13,47%

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

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

Sustitución de Activos	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre	
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18			
Activos Sustituídos	-	-	490.971	191.594	-	-	126.842	-	-	-	-	-	-	-	-

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

Sustitución de Activos	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre	
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18			
Activos Sustituídos	0,00%	0,00%	3,95%	1,54%	0,00%	0,00%	1,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Sustitución de Activos	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre	
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18			
Activos Sustituídos	0	0	29	14	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Sustitución de Activos	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre	
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18			
Activos Sustituídos	0,00%	0,00%	4,01%	1,94%	0,00%	0,00%	1,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

I.5.3 Características de Activos sustitutos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Tasa Sustitutos	0,00%	0,00%	6,19%	6,30%	0,00%	0,00%	6,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tasa Incorporación	0,00%	0,00%	4,92%	4,92%	0,00%	0,00%	6,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	0	0	24	33	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0
Plazo Remanente	0	0	292	310	0	0	280	0	0	0	0	0	0	0

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

La sustitución de activos practicada, y relativa a Mutuos Hipotecarios Endosable, se llevó a cabo, principalmente, por los prepagos ocurridos. Los activos sustituidos se complementaron con Contratos de Leasing Habitacional y contratos de Mutuos Hipotecarios y se buscó que los activos sustituidos tuvieran valores y flujos similares a los que prepagados de manera de generar el menor impacto posible en el patrimonio separado. Estas sustituciones ya cumplieron con todos los trámites establecidos en la norma de carácter general 303.

El originador de los Mutuos Hipotecarios Endosables es Hipotecaria La Construcción S.A. y de los Leasing es Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	339.290	265.175	306.401	401.756	373.908	373.908	370.940	350.996	350.996	279.820	729.414	950.173	1.137.402	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	2,73%	2,13%	2,47%	3,23%	3,01%	3,01%	2,98%	2,82%	2,82%	2,25%	5,87%	7,65%	9,15%	
Activos en Proceso de Liquidacion (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.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	24	8	10	12	12	12	12	11	11	9	38	48	60	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	3,32%	1,11%	1,38%	1,66%	1,66%	1,66%	1,66%	1,52%	1,52%	1,24%	5,26%	6,64%	8,30%	
Activos en Proceso de Liquidacion (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 8,3% al cierre de diciembre de 2018 y los de 2017 fue de 3,32%.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	6,33%	6,33%	6,30%	6,29%	6,29%	6,29%	6,30%	6,29%	6,29%	6,29%	6,29%	6,29%	6,28%
Relación Deuda/Garantía	54,30%	54,94%	55,43%	55,44%	55,29%	55,15%	54,98%	54,94%	54,80%	54,71%	54,53%	54,43%	54,33%
Plazo Transcurrido	46	47	45	45	46	46	47	48	49	50	51	52	53
Plazo Remanente	254	253	254	255	254	253	252	252	251	250	250	249	248

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 54,33% a diciembre de 2018 y la de diciembre de 2017 partió con un 54,3% Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
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	19.309.885	19.114.547	19.114.547	19.114.547	18.917.613	18.917.613	18.917.613	18.719.076	18.719.076	18.719.076	18.518.922	18.518.922	39.050.952
Saldo Insoluto Total	23.057.796	22.908.486	22.908.486	22.908.486	22.758.212	22.758.212	22.758.212	22.606.974	22.606.974	22.606.974	22.454.770	22.454.770	46.786.312
Valor Par Preferente	19.467.257	19.166.486	19.218.413	19.270.340	18.968.996	19.020.387	19.071.778	18.769.926	18.820.777	18.871.629	18.569.222	18.619.531	39.248.842
Valor Par Total	22.127.615	21.835.588	21.896.253	21.956.917	21.664.393	22.892.524	22.959.682	22.673.823	22.740.658	22.807.494	22.521.275	22.587.787	46.473.842

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,92	1,92	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,90	1,90	1,90	1,90
Razón Tasas	1,81	1,81	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,64	0,64	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,63	0,64	0,64	0,65
Razón Activos/Pasivos Total	0,53	0,54	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,52	0,53	0,53	0,54
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,64	0,64	0,63	0,64	0,64	0,64	0,65	0,65	0,65	0,64	0,66	0,65	0,66
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,39	0,41	0,42	0,42	0,44	0,44	0,45	0,43	0,41	0,43	0,42	0,41	0,54

Estas relaciones son muy recientes como para compararlas con el cierre del año anterior pero sus indicadores se muestran acorde a otros patrimonios separados emitidos por esta Securitizadora aunque mantienen un comportamiento similar durante el periodo de análisis.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	30.754	67.237	47.363	70.554	41.638	51.511	50.494	49.768	55.131	62.808	84.999	85.422	50.851
Ingresos deudores morosos	61.288	20.125	21.310	45.741	38.268	37.874	41.014	35.969	46.352	26.431	66.421	52.937	32.953
Ingresos por prepago	-	-	-	-	1.164	1.333	134.981	24.527	1.285	23.541	61.280	18.975	41.993

I.10.2 Egresos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	44	33.044	733	9.242	40.525	3.285	17.020	30.395	5.256	42.317	46.847	146.244	33.287
pago ordinario capital	-	195.156	-	-	196.659	-	-	198.277	-	-	199.623	-	-
pago ordinario interes	-	157.225	-	-	155.563	-	-	153.972	-	-	152.151	-	-
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.