

REPORTE DE MONITOREO BSECS-14  
montos en UF  
septiembre-2021

Características emisión

Colateral	Leasing directo y MHE
Fecha de emisión	06-09-2017
Originador	Casaustra y La Construcción
Administrador Primario	Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing e Hipotecaria La Construcción.
Evaluación Adm. Primario (Feller)	No aplica
Representante Tenedores de Bonos/ Banco Pagador	Banco de Chile / Banco de Chile

Características de los bonos

Por Serie

Serie	SERIES A	SERIES B	SERIES C
Valor Par	2.042.594	352.113	28.739
Monto orig.	2.302.000	334.000	26.500
Tasa emis.	3,0%	3,9%	3,9%
Prelación de Bonos	Preferente	Mezzanine	Mezzanine
Fecha Vencimiento Bonos	01-01-2043	01-01-2043	01-01-2043

Serie	SERIES D	SERIES E	SERIES F
Valor Par	19.253	19.339	63.491
Monto orig.	17.600	17.800	49.000
Tasa emis.	3,9%	3,9%	8,0%
Prelación de Bonos	Mezzanine	Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-01-2043	01-01-2043	01-01-2043

Por BSECS

Serie	BSECS-14A1	BSECS-14B1	BSECS-14C1
Valor Par	587.235	83.011	13.367
Monto orig.	711.000	76.000	12.000
Tasa emis.	3,3%	4,0%	4,0%
Pagos Capital e Interés	Trimestrales	Solo interes contingente	
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-14D1	BSECS-14E1	BSECS-14F1
Valor Par	10.124	6.749	47.617
Monto orig.	9.000	6.000	35.000
Tasa emis.	4,0%	4,0%	8,0%
Pagos Capital e Interés	Solo interes contingente	Capital al vcmt.	
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-14A2	BSECS-14B2	BSECS-14C2
Valor Par	671.088	126.211	5.949
Monto orig.	756.000	119.000	5.500
Tasa emis.	3,3%	4,0%	4,0%
Pagos Capital e Interés	Trimestrales	Solo interes contingente	
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-14D2	BSECS-14E2	BSECS-14F2
Valor Par	3.894	7.355	6.179
Monto orig.	3.600	6.800	5.000
Tasa emis.	4,0%	4,0%	8,0%
Pagos Capital e Interés	Solo interes contingente	Capital al vcmt.	
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-14A3	BSECS-14B3	BSECS-14C3
Valor Par	784.271	142.891	9.424
Monto orig.	835.000	139.000	9.000
Tasa emis.	2,5%	3,75%	3,75%
Pagos Capital e Interés	Trimestrales	Solo interes contingente	
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-14D3	BSECS-14E3	BSECS-14F3
Valor Par	5.235	5.235	9.696
Monto orig.	5.000	5.000	9.000
Tasa emis.	3,75%	3,75%	8,00%
Pagos Capital e Interés	Solo interes contingente	Capital al vcmt.	
Rescates de laminas			

Características de la cartera

	Origen SPV				Actual
	Bsecs-14	Bsecs-14-2	Bsecs-14-3	Total	
N° Contratos	1.174	914	967	3.055	2.949
Valor par (UF)	710.920	737.759	837.652	2.286.331	2.085.021
Crédito promedio simple	667	818	933	813	1.057
Saldo insoluto promedio simple	606	807	866	748	707
Tasación Original Promedio simple	1.098	1.309	1.477	1.305	1.280
LTV (%)	55,2%	61,7%	58,7%	57,4%	55,2%
Plazo residual prom. (meses)	239	264	281	262	234
Tasa de emisión promedio pp saldo	7,4%	6,8%	6,5%	6,9%	6,9%

Indicadores de performance

	dic-19	dic-20	sept-21
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	8,9%	7,9%	9,5%
2 Cuotas	6,2%	3,9%	3,6%
3 Cuotas	3,8%	1,5%	1,5%
Mora Friccional	18,9%	13,4%	14,5%
4 o más cuotas	4,6%	5,0%	5,3%
Mora total	23,5%	18,4%	19,9%

Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)

	dic-19	dic-20	sept-21
Mora de 6 o más	2,5%	3,9%	3,76%
Incumplimiento real	0,0%	0,2%	0,23%
Total incump. potencial	2,5%	4,1%	4,0%

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

	dic-19	dic-20	sept-21
Prepagos acumulados	1,2%	2,0%	2,9%

Clasificación de riesgo

Serie de Bonos	Origen	Actual (ICR)	Actual (Humphreys)
14A1-14A2-14A3	AAA	AAA	AAA
14B1-14B2-14B3	AA	AA	AA
14C1-14C2-14C3	A	A	A
14D1-14D2-14D3	BBB	BBB	BBB
14E1-14E2-14E3	BB	BB	BB
14F1-14F2-14F3	C	C	C

Parámetros de estrés

	AAA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Potencial Promedio	17,4%	6,7%	4,0%
Pérdida de valor vivienda Promedio	54,7%	39,7%	39,0%
Costos de liquidación/SI (%)		30,0%	4,8%
Severidad de la Pérdida Promedio	56,8%	40,3%	6,0%
Tiempo recuperado (meses)		18	24
Pérdida con Variable Tiempo	61,4%	44,8%	12,0%

Liquidez patrimonio separado al:

	30-09-2021
Caja Total	68.437
Monto cupón ordinario	38.277
Cobertura de próximo cupón	103%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	10.327
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	18.833
Caja prepago total e interes contingente	29.159
Casas en stock (n°)	6
Valor garantías en stock (UF)	6.528

EQUITY

	Inicial	01-01-2021	01-10-2021
Serie A	0%	2%	6%
Serie B	-10%	-12%	-10%
Serie C	-11%	-13%	-11%
Serie D	-12%	-14%	-12%
Serie E	-13%	-14%	-13%
Serie F	-16%	-16%	-15%

Indicadores de Gestión

Pérdida con Variable Tiempo =	(Tiempo Recuperado en meses / 12) * Tasa Emisión + Pérdida / Saldo Insoluto (al término de Cobranza Judicial)
Monto cupón ordinario =	Número de Láminas vigentes * monto cupón
Cobertura de próximo cupón =	(Caja Total - Caja Prepago total) / Monto Cupón Ordinario
Relación pasivo Pref./Activo (actual) =	Saldo Insoluto Bono / (Valor Par + Caja Total + Valor Garantías en Stock * 0,7)
Relación pasivo Pref./Activo (inicial) =	(Monto Original Bono / Valor Par Origen)
Casas en stock =	Número de Bienes Recuperados en STOCK disponibles para la venta
Valor Garantías en stock UF =	Suma Tasaciones de Casas en Stock
Pérdida de valor vivienda	(Valor Garantía - Valor Venta Vivienda) / Valor Garantía
Costos de liquidación/SI (%)	(Costas legales + Costas procesales + Otros costos)/Saldo insoluto al termino del juicio
Tiempo recuperado (meses)	(Fecha Ingreso Fondos - Fecha Termina Contrato)/30
Severidad de la Pérdida	1-(Recupero Neto / [Saldo Insoluto al termino del juicio*(1+tasa activo)]/(fecha venta-fecha termino)/360)
Recupero Neto	Valor Venta de Vivienda + AFV (si corresponde) - Mora Total - Costos totales del Juicio
Mora Total	Numero de dividendos morosos * Valor del Dividendo
Equity	(Sumatoria de Activos-Pasivos) / Total de Pasivos por serie