

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-14**  
 montos en UF  
 septiembre-2023

**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	SERIES A	SERIES B	SERIES C
Serie			
Valor Par	1.838.952	352.112	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	78.739
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	518.822	83.011	13.366
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	55.540
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	603.983	126.210	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	7.206
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	716.147	142.891	9.423
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	10.436
Monto orig.	5.000	5.000	9.000
Tasa emis.	3,75%	3,75%	8,0%
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	2.891
Valor par (UF)	710.920	737.759	837.652	2.286.331	1.938.545
Crédito promedio simple	667	818	933	813	1.063
Saldo insoluto promedio simple	606	807	866	748	671
Tasación Original Promedio simple	1.098	1.309	1.477	1.305	1.285
LTV (%)	55,2%	61,7%	58,7%	57,4%	52,2%
Plazo residual prom. (meses)	239	264	281	262	213
Tasa de emisión promedio pp saldo	7,4%	6,8%	6,5%	6,9%	6,8%

**Indicadores de performance**

	dic-21	dic-22	sept-23
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	9,2%	9,6%	10,7%
2 Cuotas	4,4%	4,5%	5,0%
3 Cuotas	2,1%	2,1%	1,7%
Mora Friccional	15,6%	16,3%	17,4%
4 o más cuotas	5,2%	9,8%	9,5%
Mora total	20,8%	26,0%	26,9%

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

	dic-21	dic-22	sept-23
Mora de 6 o más	3,7%	5,7%	6,91%
Incumplimiento real	0,2%	0,6%	0,72%
Total Incump. potencial	3,9%	6,3%	7,6%
Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)			
Prepagos acumulados	3,6%	4,5%	5,0%

**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%	7,6%
Pérdida de valor vivienda Promedio	54,7%	39,7%	41,3%
Costos de liquidación/SI (%)		30,0%	14,6%
Severidad de la Pérdida Promedio	56,8%	40,3%	31,3%
Tiempo recupero (meses)		18	41
Pérdida con Variable Tiempo	61,4%	44,8%	41,6%

**Líquide patrimonio separado al:**

	30-09-2023
Caja Total	54.193
Monto cupón ordinario	38.277
Cobertura de próximo cupón	103%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	3.707
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	11.209
Caja prepago total e interes contingente	14.916
Casas en stock (n°)	10
Valor garantías en stock (UF)	11.955

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2023	01-10-2023
Serie A	0%	8%	8%
Serie B	-10%	-9%	-9%
Serie C	-11%	-10%	-11%
Serie D	-12%	-11%	-11%
Serie E	-13%	-12%	-12%
Serie F	-16%	-15%	-15%

**Indicadores de Gestión**

Pérdida con Variable Tiempo =	(Tiempo Recupero 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 recupero (meses)	(Fecha Ingreso Fondos - Fecha Termino Contrato)/30
Severidad de la Perdida	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