

REPORTE DE MONITOREO BSECS-14
montos en UF
septiembre-2019

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	1.409.050	203.158	18.391
Monto orig.	1.467.000	195.000	17.500
Tasa emis.	3,3%	4,0%	4,0%
Prelación de Bonos	Preferente	Mezzanine	Mezzanine
Fecha Vencimiento Bonos	01-04-2026	01-04-2026	01-04-2026

Serie	SERIES D	SERIES E	SERIES F
Valor Par	13.347	13.429	46.121
Monto orig.	12.600	12.800	40.000
Tasa emis.	4,0%	4,0%	8,0%
Prelación de Bonos	Mezzanine	Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-04-2026	01-04-2026	01-04-2026

Por BSECS

Serie	BSECS-14A1	BSECS-14B1	BSECS-14C1
Valor Par	662.947	80.605	12.727
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	9.639	6.426	40.824
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	746.104	122.552	5.664
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	3.707	7.003	5.297
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			
Valor Par	-	-	-
Monto orig.			
Tasa emis.			
Pagos Capital e Interés	Trimestrales	Solo interes contingente	
Rescates de laminas	Registra		

Serie			
Valor Par	-	-	-
Monto orig.			
Tasa emis.			
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		Total	Total
N° Contratos	1.172	914		2.086	2.053
Valor par (UF)	710.920	737.759		1.448.679	1.394.574
Crédito promedio simple	667	818		744	676
Saldo insoluto promedio simple	607	807		694	679
Tasación Original Promedio simple	1.098	1.309		1.205	1.392
LTV (%)	55,2%	61,7%		57,6%	48,8%
Plazo residual prom. (meses)	239	264		252	239
Tasa de emisión promedio pp saldo	7,4%	6,8%		7,1%	7,2%

Indicadores de performance

	dic-17	dic-18	sept-19
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	16,0%	8,6%	10,9%
2 Cuotas	10,5%	6,0%	7,2%
3 Cuotas	8,4%	4,5%	4,8%
Mora Friccional	34,9%	19,1%	22,9%
4 o más cuotas	5,2%	5,5%	4,7%
Mora total	40,1%	24,6%	27,6%

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

	dic-17	dic-18	sept-19
Mora de 6 o más	1,2%	1,5%	2,68%
Incumplimiento real	0,0%	0,0%	0,05%
Total incump. potencial	1,2%	1,5%	2,7%

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

	dic-17	dic-18	sept-19
Prepagos acumulados	0,0%	1,1%	1,7%

Clasificación de riesgo

Series de Bonos	Origen	Actual (ICR)	Actual (Humphreys)
14A1	AAA	AAA	AAA
14B1	AA	AA	AA
14C1	A	A	A
14D1	BBB	BBB	BBB
14E1	BB	BB	BB
14F1	C	C	C

Parámetros de estrés

	AAA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Potencial Promedio	17,4%	6,7%	2,7%
Pérdida de valor vivienda Promedio	54,7%	39,7%	0,0%
Costos de liquidación/SI (%)		30,0%	0,0%
Severidad de la Pérdida Promedio	56,8%	40,3%	0,0%
Tiempo recuperado (meses)		18	0
Pérdida con Variable Tiempo	61,8%	45,2%	0,0%

Liquidez patrimonio separado al:

	30-09-2019
Caja Total	50.759
Monto cupón ordinario	26.247
Cobertura de próximo cupón	104%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	8.533
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	14.979
Caja prepago total e interes contingente	23.512
Casas en stock (n°)	1
Valor garantías en stock (UF)	1.028

EQUITY

	Inicial	01-01-2019	01-10-2019
Serie A	0%	3%	3%
Serie B	-10%	-8%	-11%
Serie C	-11%	-9%	-12%
Serie D	-12%	-10%	-12%
Serie E	-13%	-11%	-13%
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 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