

REPORTE DE MONITOREO BSECS-14
montos en UF
septiembre-2020

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
Valor Par	2.153.352	352.112	28.192
Monto orig.	2.302.000	334.000	26.500
Tasa emis.	3,0%	3,9%	3,9%
Relación 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	18.885	18.971	59.156
Monto orig.	17.600	17.800	49.000
Tasa emis.	3,9%	3,9%	8,0%
Relación 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	623.601	83.011	13.107
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	9.927	6.619	44.090
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 vcmtó.
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-14A2	BSECS-14B2	BSECS-14C2
Valor Par	706.810	126.210	5.833
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	3.818	7.212	5.721
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 vcmtó.
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-14A3	BSECS-14B3	BSECS-14C3
Valor Par	822.941	142.891	9.252
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	5.140	5.140	9.345
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 vcmtó.
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	#####
Valor par (UF)	710.920	737.759	837.652	2.286.331	308
Crédito promedio simple	667	818	933	813	803
Saldo insoluto promedio simple	606	807	866	748	0
Tasación Original Promedio simple	1.098	1.309	1.477	1.305	1.276
LTV (%)	55,2%	61,7%	58,7%	57,4%	0,0%
Plazo residual prom. (meses)	239	264	281	262	220
Tasa de emisión promedio pp saldo	7,4%	6,8%	6,5%	6,9%	5,7%

Indicadores de performance

	dic-17	dic-18	sept-20
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	16,0%	8,6%	8,4%
2 Cuotas	10,5%	6,0%	4,3%
3 Cuotas	8,4%	4,5%	2,1%
Mora Friccional	34,9%	19,1%	14,8%
4 o más cuotas	5,2%	5,5%	6,3%
Mora total	40,1%	24,6%	21,1%

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

Mora de 6 o más	0,9%	1,0%	4,09%
Incumplimiento real	0,0%	0,0%	0,13%
Total incump. potencial	0,9%	1,0%	4,2%

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

Prepagos acumulados	0,0%	0,7%	1,7%
---------------------	------	------	------

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%	4,2%
Pérdida de valor vivienda Promedio	54,7%	39,7%	39,0%
Costos de liquidación/SI (%)		30,0%	0,0%
Severidad de la Pérdida Promedio	56,8%	40,3%	6,0%
Tiempo recuperó (meses)		18	24
Pérdida con Variable Tiempo	61,4%	44,8%	12,0%

Liquidez patrimonio separado al:

	30-09-2020
Caja Total	73.524
Monto cupón ordinario	38.932
Cobertura de próximo cupón	103%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	10.852
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	22.739
Caja prepago total e interes contingente	33.591
Casas en stock (n°)	3
Valor garantías en stock (UF)	3.195

EQUITY

	Inicial	01-01-2019	01-07-2020
Serie A	0%	3%	2%
Serie B	-10%	-8%	-12%
Serie C	-11%	-9%	-13%
Serie D	-12%	-10%	-14%
Serie E	-13%	-11%	-14%
Serie F	-16%	-15%	-16%

Indicadores de Gestión

Pérdida con Variable Tiempo =	(Tiempo Recuperó 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 recuperó (meses)	(Fecha Ingreso Fondos - Fecha Terminó Contrato)/30
Severidad de la Pérdida	1-(Recuperó Neto / (Saldo Insoluto al termino del juicio*(1+tasa activo)^(fecha venta-fecha termino)/360)
Recuperó 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