

REPORTE DE MONITOREO BSECS-15

montos en UF

septiembre-2023

Características emisión

Colateral	Leasing directo/MHE
Fecha de emisión	22 de octubre de 2020
Originador	Inmobiliaria Casanuestra S.A.
Administrador Primario	Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES S.A.
Evaluación Adm. Primario (Feller)	Más que Satisfactorio
Representante Tenedores de Bonos/ Banco Pagador	Banco de Chile / Banco de Chile

Características de los bonos

Por Series

Serie	SERIES A	SERIES B	SERIES C
Valor Par	598.541	123.997	14.229
Monto orig.	667.000	122.000	14.000
Tasa emis.	2,3%	3,3%	3,3%
Prelación de Bonos	Preferente	Mezzanine	Mezzanine
Fecha Vencimiento Bonos	01-04-2026	01-04-2026	01-04-2026

Por BSECS

Serie	BSECS-15A1	BSECS-15B1	BSECS-15C1
Valor Par	598.541	123.997	14.229
Monto orig.	667.000	122.000	14.000
Tasa emis.	2,25%	3,3%	3,3%
Pagos Capital e interés	Trimestrales	Solo interes contingente	
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-15D1	BSECS-15E1	BSECS-15F1
Valor Par	9.147	8.131	27.388
Monto orig.	9.000	8.000	24.000
Tasa emis.	3,3%	3,3%	4,5%
Pagos Capital e interés	Solo interes contingente		Capital al vcmt.
Rescates de laminas			

Por BSECS

Serie	BSECS-15A2	BSECS-15B2	BSECS-15C2
Valor Par	-	-	-
Monto orig.	-	-	-
Tasa emis.	-	-	-
Pagos Capital e interés	Trimestrales	Solo interes contingente	
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-15D2	BSECS-15E2	BSECS-15F2
Valor Par	-	-	-
Monto orig.			
Tasa emis.			
Pagos Capital e interés	Solo interes contingente		Capital al vcmt.
Rescates de laminas			

Serie	BSECS-15A3	BSECS-15B3	BSECS-15C3
Valor Par	-	-	-
Monto orig.			
Tasa emis.			
Pagos Capital e interés	Trimestrales	Solo interes contingente	
Rescates de laminas	Registra		

Por BSECS

Serie	BSECS-15D3	BSECS-15E3	BSECS-15F3
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-15		Total	Total
N° Contratos	787		787	778
Valor par (UF)	669.568		669.568	624.532
Crédito promedio simple	1.029		1.029	1.131
Saldo insoluto promedio simple	851		851	803
Tasación Original Promedio simple	1.338		1.338	1.523
LTV (%)	63,6%		63,6%	52,7%
Plazo residual prom. (meses)	285		285	245
Tasa de emisión promedio pp saldo	7,3%		7,3%	7,2%

Indicadores de performance

	dic-21	dic-22	sept-23
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	5,6%	7,3%	8,9%
2 Cuotas	1,5%	3,5%	4,2%
3 Cuotas	0,4%	1,9%	1,0%
Mora Friccional	7,5%	12,7%	14,1%
4 o más cuotas	2,8%	6,2%	8,4%
Mora total	10,3%	18,8%	22,5%

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

Mora de 6 o más	1,5%	4,4%	6,5%
Incumplimiento real	0,0%	0,1%	0,3%
Total incump. potencial	1,5%	6,7%	6,7%

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

Prepagos acumulados	0,3%	1,0%	1,3%
---------------------	------	------	------

Clasificación de riesgo

Serie de Bonos	Origen	Actual (ICR)	Actual (Humphreys)
15A1	AAA	AAA	AAA
15B1	AA	AA	AA
15C1	A	A	A
15D1	BBB	BBB	BBB
15E1	BB	BB	BB
15F1	C	C	C

Parámetros de estrés

	AAA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Potencial	16,9%	6,5%	6,7%
Pérdida de valor vivienda	55,0%	40,0%	0,0%
Costos de liquidación/SI (%)		30,0%	0,0%
Severidad de la Pérdida	53,0%	50,0%	0,0%
Tiempo recupero (meses)		18	0
Pérdida con Variable Tiempo	56,4%	53,4%	0,0%

Liquidez patrimonio separado al: 30-09-2023

Caja Total	16.392
Monto cupón ordinario	9.711
Cobertura de próximo cupón	110%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	0
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	5.680
Caja prepagos total	5.680
Casas en stock (n°)	2
Valor garantías en stock (UF)	1.946

EQUITY

	Inicial	01-01-2023	01-10-2023
Serie A	0%	5%	7%
Serie B	-15%	-12%	-12%
Serie C	-16%	-14%	-13%
Serie D	-17%	-15%	-14%
Serie E	-18%	-16%	-15%
Serie F	-20%	-19%	-18%

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