

REPORTE DE MONITOREO BSECS-2

montos en UF
diciembre-2019

Características emisión

Colateral	Leasing con AFV
Fecha de emisión	29 de marzo de 2000
Originador	Inmobiliaria Mapsa
Administrador primario	Inmobiliaria Mapsa
Evaluación Adm. Primario (Feller)	Más que Satisfactorio
Representante Tenedores de Bonos/ Banco Pagador	Banco de Chile / Banco de Chile

Características de los bonos

Serie	BSECS-2A	BSECS-2B
Valor Par	17.656	250.304
Monto original	433.000	60.000
Tasa emisión	7,5%	7,5%
Pagos	Semestrales	Al vencimiento
Prelación de Bonos	Preferente	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-07-2021	01-07-2021

Parámetros de estrés

	AA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	19,8%	11,0%	19,7%
Incumplimiento C de R / Potencial	19,8%	11,0%	20,6%
Pérdida de valor vivienda(Sobre tasación original)	43,6%	35,6%	15,4%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		10,9%
Severidad de la Pérdida	74,4%	65,2%	24,9%
Tiempo recupero (meses)		15	28
Pérdida con Variable Tiempo	83,8%	74,6%	42,1%

Liquidez patrimonio separado al:

31-12-2019

Caja total	27.990
Monto cupón ordinario	15.434
Cobertura de próximo cupón	102%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	311
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	11.973
Caja prepagado total	12.285
Casas en stock	0
Valor Garantías en stock UF	0

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	538	142
Valor par (UF)	368.273	27.149
Crédito promedio simple	685	191
Saldo insoluto promedio simple	685	191
Saldo en AFV	n.d.	7.335
Tasación Original Promedio simple	795	716
LTV (%) neto de AFV	86,1%	19,5%
Plazo residual prom. (meses)	222	28
Tasa de emisión promedio pp saldo	12,10%	12,21%

Indicadores de performance

	dic-17	dic-18	dic-19
--	--------	--------	--------

Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)

	dic-17	dic-18	dic-19
1 Cuotas	16,0%	16,6%	19,7%
2 Cuotas	9,3%	10,1%	12,0%
3 Cuotas	3,6%	3,6%	4,9%
Mora Friccional	28,9%	30,2%	36,6%
4 o más cuotas	1,5%	3,6%	9,2%
Mora total	30,4%	33,7%	45,8%

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

	dic-17	dic-18	dic-19
Mora de 6 o más	0,4%	0,6%	0,9%
Incumplimiento real	19,7%	19,7%	19,7%
Total incump. potencial	20,1%	20,3%	20,6%

Prepagos (respecto a Saldo Insoluto al origen)

	dic-17	dic-18	dic-19
Prepagos acumulados	40,9%	43,5%	45,2%

Clasificación de riesgo	Origen	Actual Feller Rate	Actual Humphreys
Serie A	AA	A	AA+
Serie B	C	C	C

Equity

	Inicial	01-01-2019	01-01-2020
Serie A	-15%	71%	pagado
Serie B	-25%	-70%	-82%

Inicadores 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 Prepagado 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 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