

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-6**

montos en UF  
diciembre-17

**Características emisión**

Colateral	Leasing con AFV y Directo
Fecha de emisión	23 de enero de 2004
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-6A1	BSECS-6AA1	BSECS-6B1	BSECS-6C1
Saldo ins.	70.789	238.244	71.812	119.995
Monto orig.	321.500	452.500	31.000	51.800
Tasa emis.	5,50%	5,90%	6,30%	6,30%
Pagos	Trimestral		Al vencimiento	
Prelación de Bonos	Preferente		Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-04-2023	01-10-2025	01-10-2025	01-10-2025

**Parámetros de estrés**

	AA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	17,3%	9,6%	15,0%
Incumplimiento C de R / Potencial	17,3%	9,6%	15,0%
Pérdida de valor vivienda	43,3%	39,3%	21,1%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	12,4%
Severidad de la Pérdida	55,6%	46,9%	27,8%
Tiempo recupero (meses)		15	29
Pérdida con Variable Tiempo	62,5%	53,8%	41,2%

**Liquidez patrimonio separado al:**

31-12-2017

Caja Total	21.372
Monto cupón ordinario	7.223
Cobertura de próximo cupón	121%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	3.311
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	9.338
Caja prepago total	12.649
Casas en stock (n°)	3
Valor garantías stock (UF)	2.410

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	906	500
Valor par (UF)	641.705	285.959
Crédito promedio simple	778	#N/A
Saldo insoluto promedio simple	708	572
Saldo en AFV	8206	110.967
Tasación Original Promedio simple	827	813
LTV (%) neto AFV	84,5%	43,1%
Plazo residual prom. (meses)	219	60
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,2%	10,1%

**Indicadores de performance**

	dic-15	dic-16	dic-17
<b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b>			
1 Cuota	13,0%	13,7%	15,0%
2 Cuotas	7,4%	6,9%	10,8%
3 Cuotas	2,5%	2,3%	2,8%
Mora Friccional	23,0%	23,0%	28,6%
4 o más cuotas	2,2%	2,9%	1,8%
Mora total	25,1%	25,9%	30,4%
<b>Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Mora de 6 o más	0,7%	0,8%	0,0%
Incumplimiento real	14,7%	14,8%	15,0%
Total incump. potencial	15,3%	15,6%	15,0%

**Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)**

Prepagos acumulados	23,0%	25,5%	26,9%
---------------------	-------	-------	-------

Clasificación de riesgo	Origen	Actual Feller Rate	Actual Fitchratings
Serie A1	AA	AA	A
Serie AA1	AA	A	BBB+
Serie B1	BBB	C	C
Serie C1	C	C	C

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2017	01-01-2018
Serie A y AA Preferente	-17%	-3%	0%
Serie B	-20%	-19%	-20%
Serie C	-25%	-38%	-39%

**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
Pérdida / Saldo Insoluto	1 - (Recupero Neto / Saldo Insoluto al termino del juicio)
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