

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-6**

montos en UF  
marzo-22

**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.	37.974	166.634	93.102	155.571
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%	15,1%
Incumplimiento C de R / Potencial	17,3%	9,6%	15,2%
Pérdida de valor vivienda	43,3%	39,3%	19,9%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		12,5%
Severidad de la Pérdida	55,6%	46,9%	30,8%
Tiempo recuperado (meses)	15		30
Pérdida con Variable Tiempo	62,5%	53,8%	44,5%

**Liquidez patrimonio separado al:**

31-03-2022

Caja Total	18.040
Monto cupón ordinario	5.099
Coertura de próximo cupón	129%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	8.581
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	2.861
Caja prepago total	11.441
Casas en stock (n°)	0
Valor garantías stock (UF)	0

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	906	367
Valor par (UF)	641.705	188.638
Crédito promedio simple	778	682
Saldo insoluto promedio simple	708	514
Saldo en AFV	8.206	0
Tasación Original Promedio simple	827	802
LTV (%) neto AFV	84,5%	30,1%
Plazo residual prom. (meses)	219	9
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,2%	9,9%

**Indicadores de performance**

	dic-19	dic-20	mar-22
<b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b>			
1 Cuota	13,7%	13,3%	10,9%
2 Cuotas	9,1%	6,2%	7,4%
3 Cuotas	4,4%	2,4%	4,1%
Mora Friccional	27,2%	21,9%	22,3%
4 o más cuotas	2,4%	1,0%	0,5%
Mora total	29,6%	22,9%	22,9%
<b>Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Mora de 6 o más	0,2%	0,3%	0,1%
Incumplimiento real	15,1%	15,1%	15,1%
Total incump. potencial	15,3%	15,5%	15,2%

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

Prepagos acumulados	29,4%	31,5%	35,7%
---------------------	-------	-------	-------

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

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2022	01-04-2022
Serie A y AA Preferente	-17%	12%	17%
Serie B	-20%	-25%	-25%
Serie C	-25%	-52%	-53%

**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
Coertura 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 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