

REPORTE DE MONITOREO BSECS-6

montos en UF
diciembre-18

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.	54.809	218.342	76.336	127.554
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%	15,5%
Pérdida de valor vivienda	43,3%	39,3%	20,7%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		12,4%
Severidad de la Pérdida	55,6%	46,9%	27,2%
Tiempo recupero (meses)	15		29
Pérdida con Variable Tiempo	62,5%	53,8%	40,7%

Liquidez patrimonio separado al:

31-12-2018

Caja Total	14.911
Monto cupón ordinario	6.649
Cobertura de próximo cupón	123%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	2.152
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	4.609
Caja prepago total	6.761
Casas en stock (n°)	2
Valor garantías stock (UF)	1.530

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	906	471
Valor par (UF)	641.705	265.014
Crédito promedio simple	778	693
Saldo insoluto promedio simple	708	563
Saldo en AFV	8.206	111.529
Tasación Original Promedio simple	827	811
LTV (%) neto AFV	84,5%	40,2%
Plazo residual prom. (meses)	219	49
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,2%	10,0%

Indicadores de performance

	dic-16	dic-17	dic-18
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	13,7%	15,0%	12,3%
2 Cuotas	6,9%	10,8%	8,3%
3 Cuotas	2,3%	2,8%	2,3%
Mora Friccional	23,0%	28,6%	22,9%
4 o más cuotas	2,9%	1,8%	3,4%
Mora total	25,9%	30,4%	26,3%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,8%	0,0%	0,4%
Incumplimiento real	14,8%	15,0%	15,0%
Total incump. potencial	15,6%	15,0%	15,5%

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

Prepagos acumulados	25,5%	26,9%	28,4%
---------------------	-------	-------	-------

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	01-01-2018	01-01-2019
Serie A y AA Preferente	-17%	0%	3%
Serie B	-20%	-20%	-20%
Serie C	-25%	-39%	-42%

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 Terminó 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