

REPORTE DE MONITOREO BSECS-3

montos en UF
septiembre-2019

Características emisión

Colateral	Leasing con AFV
Fecha de emisión	3 de julio de 2001
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-3A	BSECS-3B
Valor Par	78.780	275.007
Monto original	450.000	80.000
Tasa emisión	7,0%	7,0%
Pagos	Semestrales	Al vencimiento
Prelación de Bonos	Preferente	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-07-2022	01-07-2022

Parámetros de estrés

	AA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	19,3%	10,7%	18,5%
Incumplimiento C de R / Potencial	19,3%	10,7%	18,9%
Pérdida de valor vivienda	43,3%	35,3%	16,8%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	11,6%
Severidad de la Pérdida	74,5%	65,6%	27,1%
Tiempo recupero (meses)		15	31
Pérdida con Variable Tiempo	83,3%	74,4%	45,4%

Liquidez patrimonio separado al:

30-09-2019

Caja Total	8.862
Monto cupón ordinario	3.816
Cobertura de próximo cupón	131%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	3.818
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	32
Caja prepago total	3.850
Casas en Stock (n°)	1
Valor Garantías en stock (UF)	552

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	541	177
Valor par (UF)	388.533	119.645
Crédito promedio simple	718	676
Saldo insoluto promedio simple	718	676
Saldo en AFV	n.d.	78.737
Tasación Original Promedio simple	825	779
LTV (%) neto de AFV	87,1%	29,7%
Plazo residual prom. (meses)	233	9
Tasa de emisión promedio pp saldo	11,3%	11,6%

Indicadores de performance

	dic-17	dic-18	sept-19
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	13,8%	15,6%	14,7%
2 Cuotas	8,7%	8,9%	5,6%
3 Cuotas	2,6%	1,6%	5,6%
Mora Friccional	25,0%	26,0%	26,0%
4 o más cuotas	2,6%	4,2%	2,8%
Mora total	27,6%	30,2%	28,8%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,4%	0,4%	0,4%
Incumplimiento real	18,3%	18,3%	18,5%
Total incump. potencial	18,7%	18,7%	18,9%
Prepagos (respecto a saldo insoluto al origen)			
Prepagos acumulados	41,4%	42,1%	44,7%

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

EQUITY

	Inicial	01-01-2019	01-10-2019
Serie A	-14%	52%	64%
Serie B	-27%	-62%	-63%

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 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