

REPORTE DE MONITOREO BSECS-6

montos en UF
diciembre-19

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.	41.427	205.914	81.145	135.590
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%	15,3%
Pérdida de valor vivienda	43,3%	39,3%	20,1%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		12,4%
Severidad de la Pérdida	55,6%	46,9%	31,2%
Tiempo recuperado (meses)	15		30
Pérdida con Variable Tiempo	62,5%	53,8%	44,8%

Liquidez patrimonio separado al:

31-12-2019

Caja Total	13.514
Monto cupón ordinario	6.293
Cobertura de próximo cupón	124%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	1.895
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	3.827
Caja prepago total	5.722
Casas en stock (n°)	1
Valor garantías stock (UF)	849

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	906	452
Valor par (UF)	641.705	249.206
Crédito promedio simple	778	691
Saldo insoluto promedio simple	708	551
Saldo en AFV	8.206	117.190
Tasación Original Promedio simple	827	810
LTV (%) neto AFV	84,5%	36,0%
Plazo residual prom. (meses)	219	37
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,2%	10,0%

Indicadores de performance

	dic-17	dic-18	dic-19
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	15,0%	12,3%	13,7%
2 Cuotas	10,8%	8,3%	9,1%
3 Cuotas	2,8%	2,3%	4,4%
Mora Friccional	28,6%	22,9%	27,2%
4 o más cuotas	1,8%	3,4%	2,4%
Mora total	30,4%	26,3%	29,6%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,0%	0,4%	0,2%
Incumplimiento real	15,0%	15,0%	15,1%
Total incump. potencial	15,0%	15,5%	15,3%

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

Prepagos acumulados	26,9%	28,4%	29,4%
---------------------	-------	-------	-------

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	01-01-2019	01-01-2020
Serie A y AA Preferente	-17%	3%	7%
Serie B	-20%	-20%	-20%
Serie C	-25%	-42%	-44%

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 recuperado (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