

REPORTE DE MONITOREO BSECS-6

montos en UF
junio-20

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.	48.120	212.124	83.662	139.796
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%	16,2%
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:

30-06-2020

Caja Total	12.490
Monto cupón ordinario	6.058
Coertura de próximo cupón	125%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	2.702
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	2.230
Caja prepago total	4.932
Casas en stock (n°)	1
Valor garantías stock (UF)	849

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	906	438
Valor par (UF)	641.705	238.298
Crédito promedio simple	778	#REF!
Saldo insoluto promedio simple	708	544
Saldo en AFV	8.206	117.621
Tasación Original Promedio simple	827	807
LTV (%) neto AFV	84,5%	34,1%
Plazo residual prom. (meses)	219	31
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,2%	10,0%

Indicadores de performance

	dic-17	dic-18	jun-20
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	15,0%	12,3%	16,4%
2 Cuotas	10,8%	8,3%	9,4%
3 Cuotas	2,8%	2,3%	6,4%
Mora Friccional	28,6%	22,9%	32,2%
4 o más cuotas	1,8%	3,4%	4,6%
Mora total	30,4%	26,3%	36,8%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,0%	0,4%	1,1%
Incumplimiento real	15,0%	15,0%	15,1%
Total incump. potencial	15,0%	15,5%	16,2%

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

Prepagos acumulados	26,9%	28,4%	30,5%
---------------------	-------	-------	-------

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	01-07-2020
Serie A y AA Preferente	-17%	3%	9%
Serie B	-20%	-20%	-21%
Serie C	-25%	-42%	-46%

Indicadores de Gestión

Pérdida con Variable Tiempo =	(Tiempo Recuperado 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