

REPORTE DE MONITOREO BSECS-4

montos en UF
septiembre-18

Características emisión

Colateral	Leasing con AFV
Fecha de emisión	30 de octubre de 2002
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-4A	BSECS-4B	BSECS-4C
Saldo insoluto	273.585	145.210	250.361
Monto original	950.000	58.000	100.000
Tasa emisión	6,0%	6,0%	6,0%
Pagos	Trimestral	Al vencimiento	
Prelación de Bonos	Preferente	Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-01-2025	01-01-2025	01-01-2025

Parámetros de estrés

	AA	BBB/BB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	17,1%	9,5%	12,5%
Incumplimiento C de R / Potencial	17,1%	9,5%	13,4%
Pérdida de valor vivienda	43,2%	35,2%	17,6%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		11,4%
Severidad de la Pérdida	74,4%	59,7%	21,1%
Tiempo recupero (meses)	15		27
Pérdida con Variable Tiempo	81,9%	67,2%	34,7%

Liquidez patrimonio separado al: 30-09-2018

Caja Total	17.014
Monto cupón ordinario	6.521
Cobertura de próximo cupón	151%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	3.868
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	3.272
Caja prepagado total	7.140
Casas en stock (n°)	1
Valor garantía en stock (UF)	831

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.100	502
Valor par (UF)	785.654	335.270
Crédito promedio simple	714	668
Saldo insoluto promedio simple	714	668
Saldo en AFV	n.d.	184.583
Tasación Original Promedio simple	830	806
LTV (%) neto AFV	86,0%	37,3%
Plazo residual prom. (meses)	219	37
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,80%	10,78%

Indicadores de performance

	dic-16	dic-17	sept-18
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	13,8%	13,7%	19,9%
2 Cuotas	8,6%	9,5%	7,6%
3 Cuotas	2,9%	3,4%	4,8%
Mora Friccional	25,3%	26,7%	32,3%
4 o más cuotas	2,2%	3,8%	3,0%
Mora total	27,5%	30,5%	35,3%

Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)

Mora de 6 o más	0,3%	0,8%	0,8%
Incumplimiento real	12,2%	12,2%	12,5%
Total incump. potencial	12,5%	13,0%	13,4%

Prepagos (respecto a Saldo Insoluto al origen)

Prepagos acumulados	36,9%	37,8%	38,6%
---------------------	-------	-------	-------

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

EQUITY

	Inicial	01-01-2018	01-10-2018
Serie A	-17%	24%	31%
Serie B	-22%	-17%	-16%
Serie C	-29%	-47%	-48%

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 Prepagado 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 Termina 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