

REPORTE DE MONITOREO BSECS-6

montos en UF
marzo-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. | 66.049 | 230.658 | 0 | 0 |
| 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% | 15,7% |
| Pérdida de valor vivienda | 43,3% | 39,3% | 21,1% |
| Costos de liquidación/SI (%) | | 25,0% | 12,4% |
| Severidad de la Pérdida | 55,6% | 46,9% | 27,8% |
| Tiempo recupero (meses) | | 15 | 29 |
| Pérdida con Variable Tiempo | 62,5% | 53,8% | 41,2% |

Liquidez patrimonio separado al:

31-03-2018

| | |
|---|--------|
| Caja Total | 14.945 |
| Monto cupón ordinario | 6.920 |
| Cobertura de próximo cupón | 208% |
| Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios) | 533 |
| Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva) | 0 |
| Caja prepago total | 533 |
| Casas en stock (n°) | 3 |
| Valor garantías stock (UF) | 2.410 |

Características de la cartera

| | Origen SPV | Actual |
|-----------------------------------|------------|---------|
| N° Contratos | 906 | 498 |
| Valor par (UF) | 641.705 | 281.949 |
| Crédito promedio simple | 778 | 696 |
| Saldo insoluto promedio simple | 708 | 566 |
| Saldo en AFV | 8.206 | 110.602 |
| Tasación Original Promedio simple | 827 | 814 |
| LTV (%) neto AFV | 84,5% | 42,3% |
| Plazo residual prom. (meses) | 219 | 57 |
| Tasa de emisión promedio pp saldo | 10,2% | 10,1% |

Indicadores de performance

| | dic-16 | dic-17 | mar-18 |
|---|--------|--------|--------|
| Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes) | | | |
| 1 Cuota | 13,7% | 15,0% | 18,1% |
| 2 Cuotas | 6,9% | 10,8% | 6,6% |
| 3 Cuotas | 2,3% | 2,8% | 2,8% |
| Mora Friccional | 23,0% | 28,6% | 27,5% |
| 4 o más cuotas | 2,9% | 1,8% | 2,8% |
| Mora total | 25,9% | 30,4% | 30,3% |
| Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen) | | | |
| Mora de 6 o más | 0,8% | 0,0% | 0,7% |
| Incumplimiento real | 14,8% | 15,0% | 15,0% |
| Total incump. potencial | 15,6% | 15,0% | 15,7% |

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

| | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|
| Prepagos acumulados | 25,5% | 26,9% | 26,9% |
|---------------------|-------|-------|-------|

| Clasificación de riesgo | Origen | Actual Feller Rate | Actual Fitchratings |
|-------------------------|--------|--------------------|---------------------|
| Serie A1 | AA | AA | A |
| Serie AA1 | AA | A | BBB+ |
| Serie B1 | BBB | C | C |
| Serie C1 | C | C | C |

EQUITY

| | Inicial | 01-01-2017 | 01-04-2018 |
|-------------------------|---------|------------|------------|
| Serie A y AA Preferente | -17% | -3% | 1% |
| Serie B | -20% | -19% | -20% |
| Serie C | -25% | -38% | -40% |

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 |
| 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 |