

REPORTE DE MONITOREO BSECS-6

montos en UF
septiembre-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.	58.379	221.949	75.179	125.621
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%	15,6%
Pérdida de valor vivienda	43,3%	39,3%	20,7%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		12,4%
Severidad de la Pérdida	55,6%	46,9%	27,2%
Tiempo recupero (meses)	15		29
Pérdida con Variable Tiempo	62,5%	53,8%	40,7%

Liquidez patrimonio separado al:

30-09-2018

Caja Total	15.583
Monto cupón ordinario	6.754
Cobertura de próximo cupón	122%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	4.101
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	3.228
Caja prepago total	7.329
Casas en stock (n°)	2
Valor garantías stock (UF)	1.530

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	906	476
Valor par (UF)	641.705	269.857
Crédito promedio simple	778	#REF!
Saldo insoluto promedio simple	708	562
Saldo en AFV	8.206	111.337
Tasación Original Promedio simple	827	813
LTV (%) neto AFV	84,5%	41,0%
Plazo residual prom. (meses)	219	54
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,2%	10,1%

Indicadores de performance

	dic-16	dic-17	sept-18
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	13,7%	15,0%	18,9%
2 Cuotas	6,9%	10,8%	9,5%
3 Cuotas	2,3%	2,8%	2,5%
Mora Friccional	23,0%	28,6%	30,9%
4 o más cuotas	2,9%	1,8%	2,5%
Mora total	25,9%	30,4%	33,4%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,8%	0,0%	0,6%
Incumplimiento real	14,8%	15,0%	15,0%
Total incump. potencial	15,6%	15,0%	15,6%

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

Prepagos acumulados	25,5%	26,9%	28,1%
---------------------	-------	-------	-------

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	01-01-2018	01-10-2018
Serie A y AA Preferente	-17%	0%	2%
Serie B	-20%	-20%	-20%
Serie C	-25%	-39%	-41%

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 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