

REPORTE DE MONITOREO BSECS-13

montos en UF
diciembre-21

Características emisión

Colateral	Leasing directo
Fecha de emisión	4 de marzo de 2009
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-13A	BSECS-13B	BSECS-13C
Valor Par	63.231	4.357	33.303
Monto original	750.000	45.000	19.000
Tasa emisión	4,5%	4,5%	4,5%
Pagos	Trimestrales Al vencimiento		
Rescates	A prorrata		
Pagos de capital e intereses a prorrata	Trimestrales	Trimestrales y contingente	Al vencimiento
Prelación de Bonos	Preferente	Mezzanine	Mezzanine
Fecha Vencimiento Bonos	01-10-2027	01-10-2027	01-10-2027

Características de los bonos

Serie	BSECS-13D	BSECS-13E	BSECS-13F
Saldo ins.	15.775	43.118	197.013
Monto original	9.000	24.600	112.400
Tasa emisión	4,5%	4,5%	4,5%
Pagos	Al vencimiento		
Prelación de Bonos	Mezzanine	Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-10-2027	01-10-2027	01-10-2027

Parámetros de estrés

	AAA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	30,7%	13,2%	7,4%
Incumplimiento C de R / Potencial	30,7%	13,2%	8,2%
Pérdida de valor vivienda	50,8%	35,8%	18,7%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	23,6%
Severidad de la Pérdida	46,2%	28,8%	12,7%
Tiempo recupero (meses)		15	28
Pérdida con Variable Tiempo	51,8%	34,4%	23,2%

Liquidez patrimonio separado al:

31-12-2021

Caja Total	22.414
Monto cupón ordinario	2.292
Cobertura de próximo cupón	144%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	5.312
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	13.810
Caja prepagado total	19.121
Casas en stock	8
Valor garantías en stock (UF)	6.230

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.463	995
Valor par (UF)	750.156	256.408
Crédito promedio simple	596	517
Saldo insoluto promedio simple	513	258
Tasación Original Promedio simple	724	739
LTV neto AFV (%)	70,8%	32,9%
Plazo residual prom. (meses)	214	65
Tasa de emisión promedio pp saldo	9,25%	9,23%
Saldo en AFV (UF)	110	14.746

Indicadores de performance

	dic-19	dic-20	dic-21
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	15,0%	8,8%	10,7%
2 Cuotas	9,3%	4,0%	4,3%
3 Cuotas	3,9%	2,8%	2,8%
Mora Friccional	28,2%	15,6%	17,8%
4 o más cuotas	3,8%	2,1%	2,6%
Mora total	31,9%	17,8%	20,4%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	1,4%	0,8%	0,8%
Incumplimiento real	5,6%	7,0%	7,4%
Total incump. potencial	7,0%	7,9%	8,2%

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

Prepagos acumulados	14,9%	17,0%	21,5%
---------------------	-------	-------	-------

Clasificación de riesgo

Clasificación de riesgo	Origen	Actual	Actual
		Feller Rate	Humphreys
Serie A (preferente)	AAA	AAA	AAA
Serie B	AA	AAA	AAA
Serie C	AA-/A	AAA	AAA
Serie D	A/BBB	AAA	AAA
Serie E	BBB/B+	AAA	AAA
Serie F	C	C	C

EQUITY

	Inicial	01-01-2021	01-01-2022
Serie A	0%	143%	328%
Serie B	-6%	131%	300%
Serie C	-8%	91%	168%
Serie D	-9%	76%	132%
Serie E	-11%	46%	69%
Serie F	-22%	-19%	-24%

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 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