

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-3**

montos en UF  
diciembre-2017

**Características emisión**

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Colateral                                       | Leasing con AFV                 |
| Fecha de emisión                                | 3 de julio de 2001              |
| 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-3A    | BSECS-3B       |
|-------------------------|-------------|----------------|
| Valor Par               | 109.600     | 244.299        |
| Monto original          | 450.000     | 80.000         |
| Tasa emisión            | 7,0%        | 7,0%           |
| Pagos                   | Semestrales | Al vencimiento |
| Prelación de Bonos      | Preferente  | Subordinado    |
| Fecha Vencimiento Bonos | 01-07-2022  | 01-07-2022     |

**Parámetros de estrés**

|                                   | AA    | BBB   | Real  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Incumplimiento C de R / Efectivo  | 19,3% | 10,7% | 18,3% |
| Incumplimiento C de R / Potencial | 19,3% | 10,7% | 18,7% |
| Pérdida de valor vivienda         | 43,3% | 35,3% | 17,6% |
| Costos de liquidación/SI (%)      |       | 25,0% | 11,6% |
| Severidad de la Pérdida           | 74,5% | 65,6% | 23,9% |
| Tiempo recupero (meses)           |       | 15    | 31    |
| Pérdida con Variable Tiempo       | 83,3% | 74,4% | 42,2% |

**Liquidez patrimonio separado al:**

**31-12-2017**

|   |        |
|---|--------|
| Caja Total  | 13.388 |
| Monto cupón ordinario                                       | 4.949  |
| Cobertura de próximo cupón                                  | 127%   |
| Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)          | 4.070  |
| Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva) | 3.024  |
| Caja prepago total  | 7.094  |
| Casas en Stock (n°)   | 1      |
| Valor Garantías en stock (UF)                               | 534    |

**Características de la cartera**

|                                   | Origen SPV | Actual  |
|-----------------------------------|------------|---------|
| N° Contratos                      | 541        | 196     |
| Valor par (UF)                    | 388.533    | 134.530 |
| Crédito promedio simple           | 718        | 686     |
| Saldo insoluto promedio simple    | 718        | 686     |
| Saldo en AFV                      | n.d.       | 78.813  |
| Tasación Original Promedio simple | 825        | 794     |
| LTV (%) neto de AFV               | 87,1%      | 35,8%   |
| Plazo residual prom. (meses)      | 233        | 30      |
| Tasa de emisión promedio pp saldo | 11,3%      | 11,6%   |

**Indicadores de performance**

|   | dic-15 | dic-16 | dic-17 |
|---|--------|--------|--------|
| Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes) |        |        |        |
| 1 Cuota   | 14,9%  | 16,0%  | 13,8%  |
| 2 Cuotas  | 6,3%   | 8,5%   | 8,7%   |
| 3 Cuotas  | 4,5%   | 2,8%   | 2,6%   |
| Mora Friccional   | 25,8%  | 27,4%  | 25,0%  |
| 4 o más cuotas  | 3,2%   | 3,3%   | 2,6%   |
| Mora total  | 29,0%  | 30,7%  | 27,6%  |

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

|                         |       |       |       |
|-------------------------|-------|-------|-------|
| Mora de 6 o más         | 0,2%  | 0,6%  | 0,4%  |
| Incumplimiento real     | 17,9% | 18,1% | 18,3% |
| Total incump. potencial | 18,1% | 18,7% | 18,7% |

**Prepagos (respecto a saldo insoluto al origen)**

|                     |       |       |       |
|---------------------|-------|-------|-------|
| Prepagos acumulados | 40,2% | 41,0% | 42,6% |
|---------------------|-------|-------|-------|

| Clasificación de riesgo | Origen | Actual      | Actual    |
|-------------------------|--------|-------------|-----------|
|                         |        | Feller Rate | Humphreys |
| Serie A                 | AA     | AA          | AA        |
| Serie B                 | C      | C           | C         |

**EQUITY**

|         | Inicial | 01-01-2017 | 01-01-2018 |
|---------|---------|------------|------------|
| Serie A | -14%    | 28%        | 41%        |
| Serie B | -27%    | -58%       | -60%       |

**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   |