

REPORTE DE MONITOREO BSECS-3

montos en UF
marzo-2022

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	0	289.864
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%	18,5%
Incumplimiento C de R / Potencial	19,3%	10,7%	18,9%
Pérdida de valor vivienda	43,3%	35,3%	15,5%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	11,6%
Severidad de la Pérdida	74,5%	65,6%	25,4%
Tiempo recupero (meses)		15	31
Pérdida con Variable Tiempo	83,3%	74,4%	43,7%

Liquidez patrimonio separado al:

31-03-2022

Caja Total	2.927
Monto cupón ordinario	-
Cobertura de próximo cupón	0%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	0
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	2.699
Caja prepago total	2.699
Casas en Stock (n°)	0
Valor Garantías en stock (UF)	0

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	541	105
Valor par (UF)	388.533	22.835
Crédito promedio simple	718	218
Saldo insoluto promedio simple	718	218
Saldo en AFV	n.d.	0
Tasación Original Promedio simple	825	767
LTV (%) neto de AFV	87,1%	14,9%
Plazo residual prom. (meses)	233	20
Tasa de emisión promedio pp saldo	11,3%	11,7%

Indicadores de performance

	dic-19	dic-20	mar-22
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	15,7%	14,9%	14,4%
2 Cuotas	8,7%	7,4%	8,7%
3 Cuotas	5,2%	2,0%	5,8%
Mora Friccional	29,7%	24,3%	28,8%
4 o más cuotas	2,3%	3,4%	2,9%
Mora total	32,0%	27,7%	31,7%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,4%	0,4%	0,4%
Incumplimiento real	18,5%	18,5%	18,5%
Total incump. potencial	18,9%	18,9%	18,9%
Prepagos (respecto a saldo insoluto al origen)			
Prepagos acumulados	45,3%	46,4%	46,8%

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

EQUITY

	Inicial	01-01-2022	01-04-2022
Serie A	-14%	pagado	pagado
Serie B	-27%	-91%	-91%

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
Severidad de la perdida	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