

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-4**

montos en UF  
junio-22

**Características emisión**

Colateral	Leasing con AFV
Fecha de emisión	30 de octubre de 2002
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-4A	BSECS-4B	BSECS-4C
Saldo insoluto	13.011	180.673	311.504
Monto original	950.000	58.000	100.000
Tasa emisión	6,0%	6,0%	6,0%
Pagos	Trimestral	Al vencimiento	
Prelación de Bonos	Preferente	Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-01-2025	01-01-2025	01-01-2025

**Parámetros de estrés**

	AA	BBB/BB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	17,1%	9,5%	12,4%
Incumplimiento C de R / Potencial	17,1%	9,5%	12,6%
Pérdida de valor vivienda	43,2%	35,2%	16,9%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		11,4%
Severidad de la Pérdida	74,4%	59,7%	24,0%
Tiempo recupero (meses)	15		16
Pérdida con Variable Tiempo	81,9%	67,2%	32,1%

**Liquidez patrimonio separado al:**

30-06-2022

Caja Total	37.691
Monto cupón ordinario	9.075
Cobertura de próximo cupón	111%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	3.098
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	24.511
Caja prepago total	27.609
Casas en stock (n°)	1
Valor garantía en stock (UF)	593

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.100	289
Valor par (UF)	785.654	100.782
Crédito promedio simple	714	349
Saldo insoluto promedio simple	714	349
Saldo en AFV	n.d.	34.731
Tasación Original Promedio simple	830	824
LTV (%) neto AFV	86,0%	27,7%
Plazo residual prom. (meses)	219	30
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,80%	10,51%

**Indicadores de performance**

	dic-20	dic-21	jun-22
<b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b>			
1 Cuota	10,7%	10,7%	12,5%
2 Cuotas	6,7%	7,6%	6,2%
3 Cuotas	1,2%	2,4%	1,7%
Mora Friccional	18,5%	20,7%	20,4%
4 o más cuotas	2,4%	1,2%	3,5%
Mora total	20,9%	22,0%	23,9%

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

Mora de 6 o más	0,6%	0,2%	0,3%
Incumplimiento real	12,4%	12,4%	12,4%
Total incump. potencial	13,0%	12,5%	12,6%

**Prepagos (respecto a Saldo Insoluto al origen)**

Prepagos acumulados	43,4%	46,5%	47,4%
---------------------	-------	-------	-------

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

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2021	01-07-2022
Serie A	-17%	33%	pagado
Serie B	-22%	-16%	-42%
Serie C	-29%	-48%	-79%

**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
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