

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-4**

montos en UF

marzo-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	37.519	178.060	307.000
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%	-97631,7%
Tiempo recupero (meses)		15	16
Pérdida con Variable Tiempo	81,9%	67,2%	-97623,5%

**Liquidez patrimonio separado al:**

31-03-2022

Caja Total	31.440
Monto cupón ordinario	9.075
Cobertura de próximo cupón	115%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	5.665
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	15.380
Caja prepagado total	21.044
Casas en stock (n°)	1
Valor garantía en stock (UF)	593

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.100	310
Valor par (UF)	785.654	132.118
Crédito promedio simple	714	426
Saldo insoluto promedio simple	714	426
Saldo en AFV	n.d.	0
Tasación Original Promedio simple	830	816
LTV (%) neto AFV	86,0%	29,5%
Plazo residual prom. (meses)	219	19
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,80%	10,47%

**Indicadores de performance**

	dic-19	dic-20	mar-22
<b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b>			
1 Cuota	11,3%	10,7%	11,9%
2 Cuotas	9,3%	6,7%	5,5%
3 Cuotas	3,1%	1,2%	2,3%
Mora Friccional	23,6%	18,5%	19,7%
4 o más cuotas	5,1%	2,4%	1,9%
Mora total	28,7%	20,9%	21,6%

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

Mora de 6 o más	1,3%	0,6%	0,3%
Incumplimiento real	12,3%	12,4%	12,4%
Total incump. potencial	13,5%	13,0%	12,6%

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

Prepagos acumulados	41,2%	43,4%	47,3%
---------------------	-------	-------	-------

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	01-04-2022
Serie A	-17%	33%	340%
Serie B	-22%	-16%	-23%
Serie C	-29%	-48%	-68%

**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 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