

REPORTE DE MONITOREO BSECS-7  
montos en UF  
diciembre-21

Características emisión

Colateral	Leasing Directo
Fecha de emisión	23 de junio de 2005
Originador	Inmobiliaria Mapsa
Administrador primario	Inmobiliaria Mapsa
Evaluación Adm. Primario (Feller)	Más que Satisfactorio
Representante / Pagador	Banco de Chile / Banco de Chile

Características de los bonos

Serie	BSECS-7A	BSECS-7B	BSECS-7C	BSECS-7D	BSECS-7E
Saldo ins.	0	0	0	10.869	52.256
Monto orig.	507.000	91.000	32.000	28.000	25.000
Tasa emis.	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Pagos	Trimestrales		Al vencimiento		
Prelación de Bonos	Preferente		Mezzanine	Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-10-2024	01-10-2024	01-10-2024	01-10-2024	01-10-2024

Parámetros de estrés

	AAA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	25,4%	10,2%	16,6%
Incumplimiento C de R / Potencial	25,4%	10,2%	16,9%
Pérdida de valor vivienda	50,5%	35,5%	20,1%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	17,6%
Severidad de la Pérdida	57,6%	40,1%	29,6%
Tiempo recupero (meses)		15	26
Pérdida con Variable Tiempo	63,2%	45,7%	39,6%

Liquidez patrimonio separado al: 31-12-2021

Caja operacional	11.836
Monto cupón ordinario	-
Cobertura de próximo cupón	0%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	2.732
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	8.454
Caja prepagos total	11.186
Casas en stock (n°)	1
Valor garantías en stock (UF)	1.098

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	783	322
Valor par (UF)	507.296	52.782
Crédito promedio simple	741	723
Saldo insoluto promedio simple	648	164
Tasación Original Promedio simple	770	830
LTV (%)	84%	20%
Plazo residual prom. (meses)	223	28
Tasa de emisión promedio pp saldo	11,5%	11,5%

Indicadores de performance

	dic-19	dic-20	dic-21
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	16,0%	5,8%	9,9%
2 Cuotas	9,9%	7,2%	4,3%
3 Cuotas	3,8%	1,7%	2,2%
Mora Friccional	29,8%	14,6%	16,5%
4 o más cuotas	4,1%	1,9%	0,9%
Mora total	33,8%	16,5%	17,4%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,8%	0,8%	0,3%
Incumplimiento real	16,5%	16,6%	16,6%
Total incump. potencial	17,2%	17,4%	16,9%
Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)			
Prepagos acumulados	30,0%	33,7%	37,3%

Clasificación de riesgo

	Origen	Actual	Actual
		Feller Rate	Humphreys
Serie A (preferente)	AAA	Terminado	Terminado
Serie B (preferente)	AAA	Terminado	Terminado
Serie C	AA	Terminado	Terminado
Serie D	A	AAA	AAA
Serie E	C	C	C

EQUITY

	Inicial	01-01-2021	01-10-2021
Serie A (preferente)	0%	pagado	pagado
Serie B (preferente)	-15%	pagado	pagado
Serie C	-19%	93%	pagado
Serie D	-23%	0%	419%
Serie E	-26%	-5%	-11%

Inicadores 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 Prepagos 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