

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-7**

montos en UF  
junio-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	24.946	42.122
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		
Relación 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%	16,5%
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 recuperpo (meses)		15	26
Pérdida con Variable Tiempo	63,2%	45,7%	39,6%

**Liquidez patrimonio separado al: 30-06-2021**

Caja operacional	10.659
Monto cupón ordinario	-
Cobertura de próximo cupón	0%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	1.985
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	8.024
Caja prepagos total	10.009
Casas en stock (n°)	0
Valor garantías en stock (UF)	0

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	783	346
Valor par (UF)	507.296	67.645
Crédito promedio simple	741	727
Saldo insoluto promedio simple	648	196
Tasación Original Promedio simple	770	834
LTV (%)	84%	23%
Plazo residual prom. (meses)	223	34
Tasa de emisión promedio pp saldo	11,5%	11,4%

**Indicadores de performance**

	dic-19	dic-20	jun-21
<b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b>			
1 Cuota	16,0%	5,8%	11,6%
2 Cuotas	9,9%	7,2%	4,6%
3 Cuotas	3,8%	1,7%	1,7%
Mora Friccional	29,8%	14,6%	17,9%
4 o más cuotas	4,1%	1,9%	2,0%
Mora total	33,8%	16,5%	19,9%
<b>Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Mora de 6 o más	0,8%	0,8%	0,4%
Incumplimiento real	16,5%	16,5%	16,5%
Total incump. potencial	17,2%	17,2%	16,9%
<b>Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Prepagos acumulados	30,0%	33,7%	35,9%

**Clasificación de riesgo**

	Origen	Actual	Actual
		<b>Feller Rate</b>	<b>Humphreys</b>
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	01-07-2021
Serie A (preferente)	0%	pagado	pagado
Serie B (preferente)	-15%	pagado	pagado
Serie C	-19%	93%	pagado
Serie D	-23%	0%	311%
Serie E	-26%	-5%	3%

**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 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 recuperpo (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