

REPORTE DE MONITOREO BSECS-7

montos en UF
septiembre-17

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	41.713	55.476	48.541	43.340
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%	16,5%
Incumplimiento C de R / Potencial	25,4%	10,2%	17,0%
Pérdida de valor vivienda	50,5%	35,5%	20,2%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		16,7%
Severidad de la Pérdida	57,6%	40,1%	25,9%
Tiempo recupero (meses)	15		27
Pérdida con Variable Tiempo	63,2%	45,7%	35,8%

Liquidez patrimonio separado al:

30-09-2017

Caja operacional	11.600
Monto cupón ordinario	1.671
Cobertura de próximo cupón	625%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	524
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	639
Caja prepagado total	1.163
Casas en stock (n°)	1
Valor garantías en stock (UF)	661

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	783	439
Valor par (UF)	507.296	163.075
Crédito promedio simple	741	721
Saldo insoluto promedio simple	648	371
Tasación Original Promedio simple	770	830
LTV (%)	84%	45%
Plazo residual prom. (meses)	223	79
Tasa de emisión promedio pp saldo	11,5%	11,4%

Indicadores de performance

	dic-15	dic-16	sep-17
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	14,8%	16,0%	15,0%
2 Cuotas	7,6%	6,9%	11,4%
3 Cuotas	2,9%	3,3%	3,4%
Mora Friccional	25,4%	26,2%	29,8%
4 o más cuotas	2,7%	2,7%	2,5%
Mora total	28,0%	28,8%	32,3%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,5%	0,5%	0,5%
Incumplimiento real	16,5%	16,3%	16,5%
Total incump. potencial	17,0%	16,9%	17,0%
Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)			
Prepagos acumulados	13,9%	16,0%	19,6%

Clasificación de riesgo

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

EQUITY

	Inicial	01-01-2016	01-10-2017
Serie A (preferente)	0%	110%	0%
Serie B (preferente)	-15%	40%	398%
Serie C	-19%	5%	88%
Serie D	-23%	-14%	22%
Serie E	-26%	-26%	-8%

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 Termino Contrato)/30
Pérdida / Saldo Insoluto	1 - (Recupero Neto / Saldo Insoluto al termino del juicio)
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