

REPORTE DE MONITOREO BSECS-10

montos en UF
marzo-23

Características emisión

Colateral	Leasing directo
Fecha de emisión	16 de agosto de 2007
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-10A	BSECS-10B	BSECS-10C
Valor Par	0	0	0
Monto original	863.000	141.000	45.000
Tasa emisión	4,0%	4,0%	4,0%
Pagos	Trimestrales Al vencimiento		
Rescates	Aprorrata		
Pagos de capital e intereses a prorrata	Trimestrales	Trimestrales y contingente	Al vencimiento
Prelación de Bonos	Preferente	Mezzanine	Mezzanine
Fecha Vencimiento Bonos	01-01-2026	01-01-2026	01-01-2026

Características de los bonos

Serie	BSECS-10D	BSECS-10E	BSECS-10F
Valor Par	0	70.477	209.577
Monto original	18.000	46.000	113.000
Tasa emisión	4,0%	4,0%	4,0%
Pagos	Al vencimiento		
Prelación de Bonos	Mezzanine	Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-01-2026	01-01-2026	01-01-2026

Parámetros de estrés

	AAA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	27,5%	11,2%	9,2%
Incumplimiento C de R / Potencial	27,5%	11,2%	10,2%
Pérdida de valor vivienda	51,0%	36,0%	22,4%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		20,8%
Severidad de la Pérdida	68,6%	49,6%	25,3%
Tiempo recupero (meses)	15		31
Pérdida con Variable Tiempo	73,6%	54,6%	35,5%

Liquidez patrimonio separado al:

31-03-2023

Caja Total	18.977
Monto cupón ordinario	0
Cobertura de próximo cupón	0%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	2.132
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	15.845
Caja prepago total	17.977
Casas en stock (n°)	2
Valor garantías en stock (UF)	1.838

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.715	891
Valor par (UF)	863.051	125.346
Crédito promedio simple	583	569
Saldo insoluto promedio simple	503	155
Tasación Original Promedio simple	711	715
LTV (%)	70,8%	0,0%
Plazo residual prom. (meses)	218	34
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,4%	10,2%

Indicadores de performance

	dic-20	dic-21	mar-23
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	7,6%	8,4%	9,5%
2 Cuotas	5,0%	4,2%	7,3%
3 Cuotas	0,7%	1,7%	2,1%
Mora Friccional	13,2%	14,3%	19,0%
4 o más cuotas	1,8%	2,2%	2,9%
Mora total	15,0%	16,6%	21,9%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,7%	0,6%	1,0%
Incumplimiento real	9,2%	9,2%	9,2%
Total incump. potencial	9,9%	9,9%	10,2%
Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)			
Prepagos acumulados	15,6%	17,1%	19,2%

Clasificación de riesgo	Origen	Actual Feller Rate	Actual Humphreys
Serie A	AAA	pagado	pagado
Serie B	AA	pagado	pagado
Serie C	A	pagado	pagado
Serie D	BBB	pagado	pagado
Serie E	BB/B- AAA	A-	A-
Serie F	C	C	C

EQUITY

	Inicial	01-01-2022	01-04-2023
Serie A	1%	pagado	pagado
Serie B	-13%	pagado	pagado
Serie C	-17%	642%	pagado
Serie D	-18%	232%	pagado
Serie E	-22%	38%	135%
Serie F	-29%	-43%	-50%

Indicadores de Gestión

Pérdida con Variable Tiempo =	$(\text{Tiempo Recupero en meses} / 12) * \text{Tasa Emisión} + \text{Pérdida} / \text{Saldo Insoluto (al término de Cobranza Judicial)}$
Monto cupón ordinario =	$\text{Número de Láminas vigentes} * \text{monto cupón}$
Cobertura de próximo cupón =	$(\text{Caja Total} - \text{Caja Prepago total}) / \text{Monto Cupón Ordinario}$
Relación pasivo Pref./Activo (actual) =	$\text{Saldo Insoluto Bono} / (\text{Valor Par} + \text{Caja Total} + \text{Valor Garantías en Stock} * 0,7)$
Relación pasivo Pref./Activo (inicial) =	$(\text{Monto Original Bono} / \text{Valor Par Origen})$
Casas en stock =	$\text{Número de Bienes Recuperados en STOCK disponibles para la venta}$
Valor Garantías en stock UF =	$\text{Suma Tasaciones de Casas en Stock}$
Pérdida de valor vivienda =	$(\text{Valor Garantía} - \text{Valor Venta Vivienda}) / \text{Valor Garantía}$
Costos de liquidación/SI (%) =	$(\text{Costas legales} + \text{Costas procesales} + \text{Otros costos}) / \text{Saldo Insoluto al termino del juicio}$
Tiempo recupero (meses) =	$(\text{Fecha Ingreso Fondos} - \text{Fecha Termina Contrato}) / 30$
Pérdida / Saldo Insoluto =	$1 - (\text{Recupero Neto} / (\text{Saldo Insoluto al termino del juicio} * (1 + \text{tasa activo}) * (\text{fecha venta} - \text{fecha termino}) / 360)$
Recupero Neto =	$\text{Valor Venta de Vivienda} + \text{AFV (si corresponde)} - \text{Mora Total} - \text{Costos totales del Juicio}$
Mora Total =	$\text{Número de dividendos morosos} * \text{Valor del Dividendo}$
Equity =	$(\text{Sumatoria de Activos-Pasivos}) / \text{Total de Pasivos por serie}$