

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-13**  
 montos en UF  
 septiembre-22

**Características emisión**

Colateral	Leasing directo
Fecha de emisión	4 de marzo de 2009
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-13A	BSECS-13B	BSECS-13C
Valor Par	19.930	1.236	34.421
Monto original	750.000	45.000	19.000
Tasa emisión	4,5%	4,5%	4,5%
Pagos	Trimestrales Al vencimiento		
Rescates	A prorrata		
Pagos de capital e intereses a prorrata	Trimestrales	Trimestrales y contingente	Al vencimiento
Prelación de Bonos	Preferente	Mezzanine	Mezzanine
Fecha Vencimiento Bonos	01-10-2027	01-10-2027	01-10-2027

**Características de los bonos**

Serie	BSECS-13D	BSECS-13E	BSECS-13F
Saldo ins.	16.305	44.566	203.625
Monto original	9.000	24.600	112.400
Tasa emisión	4,5%	4,5%	4,5%
Pagos	Al vencimiento		
Prelación de Bonos	Mezzanine	Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-10-2027	01-10-2027	01-10-2027

**Parámetros de estrés**

	AAA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	30,7%	13,2%	7,4%
Incumplimiento C de R / Potencial	30,7%	13,2%	8,9%
Pérdida de valor vivienda	50,8%	35,8%	18,2%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	23,7%
Severidad de la Pérdida	46,2%	28,8%	9,1%
Tiempo recupero (meses)		15	28
Pérdida con Variable Tiempo	51,8%	34,4%	19,7%

**Liquidez patrimonio separado al:**

30-09-2022

Caja Total	19.894
Monto cupón ordinario	1.058
Cobertura de próximo cupón	195%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	4.018
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	13.819
Caja prepago total	17.837
Casas en stock	6
Valor garantías en stock (UF)	4.511

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.463	928
Valor par (UF)	750.156	223.807
Crédito promedio simple	596	531
Saldo insoluto promedio simple	513	241
Tasación Original Promedio simple	724	743
LTV neto AFV (%)	70,8%	30,4%
Plazo residual prom. (meses)	214	56
Tasa de emisión promedio pp saldo	9,25%	9,22%
Saldo en AFV (UF)	110	14.308

**Indicadores de performance**

	dic-20	dic-21	sept-22
<b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b>			
1 Cuota	8,8%	10,7%	11,6%
2 Cuotas	4,0%	4,3%	7,4%
3 Cuotas	2,8%	2,8%	2,3%
Mora Friccional	15,6%	17,8%	21,3%
4 o más cuotas	2,1%	2,6%	3,3%
Mora total	17,8%	20,4%	24,7%
<b>Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Mora de 6 o más	0,8%	0,8%	1,5%
Incumplimiento real	5,6%	7,0%	7,4%
Total incump. potencial	6,4%	7,9%	8,9%

**Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)**

Prepagos acumulados	17,0%	21,5%	24,3%
---------------------	-------	-------	-------

**Clasificación de riesgo**

	Origen	Actual	Actual
		Feller Rate	Humphreys
Serie A (preferente)	AAA	AAA	AAA
Serie B	AA	AAA	AAA
Serie C	AA-/A	AAA	AAA
Serie D	A/BBB	AAA	AAA
Serie E	BBB/B+	AAA	AAA
Serie F	C	C	C

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2022	01-10-2022
Serie A	0%	328%	4912%
Serie B	-6%	300%	3912%
Serie C	-8%	168%	512%
Serie D	-9%	132%	337%
Serie E	-11%	69%	145%
Serie F	-22%	-24%	-19%

**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 Prepago 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