

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-4**

montos en UF  
septiembre-22

**Características emisión**

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Colateral                                       | Leasing con AFV                 |
| Fecha de emisión                                | 30 de octubre de 2002           |
| 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-4A   | BSECS-4B       | BSECS-4C    |
|-------------------------|------------|----------------|-------------|
| Saldo insoluto          | -          | 183.324        | 316.075     |
| Monto original          | 950.000    | 58.000         | 100.000     |
| Tasa emisión            | 6,0%       | 6,0%           | 6,0%        |
| Pagos                   | Trimestral | Al vencimiento |             |
| Prelación de Bonos      | Preferente | Mezzanine      | Subordinado |
| Fecha Vencimiento Bonos | 01-01-2025 | 01-01-2025     | 01-01-2025  |

**Parámetros de estrés**

|                                   | AA    | BBB/BB | Real  |
|-----------------------------------|-------|--------|-------|
| Incumplimiento C de R / Efectivo  | 17,1% | 9,5%   | 12,4% |
| Incumplimiento C de R / Potencial | 17,1% | 9,5%   | 12,8% |
| Pérdida de valor vivienda         | 43,2% | 35,2%  | 16,9% |
| Costos de liquidación/SI (%)      |       | 25,0%  | 11,4% |
| Severidad de la Pérdida           | 74,4% | 59,7%  | 23,9% |
| Tiempo recupero (meses)           |       | 15     | 16    |
| Pérdida con Variable Tiempo       | 81,9% | 67,2%  | 32,1% |

**Liquidez patrimonio separado al:**

30-09-2022

|   |        |
|---|--------|
| Caja Total  | 53.367 |
| Monto cupón ordinario                                       | 9.075  |
| Cobertura de próximo cupón                                  | 108%   |
| Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)          | 994    |
| Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva) | 42.556 |
| Caja prepago total  | 43.550 |
| Casas en stock (n°)   | 1      |
| Valor garantía en stock (UF)                                | 593    |

**Características de la cartera**

|                                   | Origen SPV | Actual |
|-----------------------------------|------------|--------|
| N° Contratos                      | 1.100      | 279    |
| Valor par (UF)                    | 785.654    | 74.252 |
| Crédito promedio simple           | 714        | 266    |
| Saldo insoluto promedio simple    | 714        | 266    |
| Saldo en AFV                      | n.d.       | 14.327 |
| Tasación Original Promedio simple | 830        | 820    |
| LTV (%) neto AFV                  | 86,0%      | 26,2%  |
| Plazo residual prom. (meses)      | 219        | 51     |
| Tasa de emisión promedio pp saldo | 10,80%     | 10,70% |

**Indicadores de performance**

|  | dic-20 | dic-21 | sept-22 |
|--|--------|--------|---------|
| <b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b> |        |        |         |
| 1 Cuota  | 10,7%  | 10,7%  | 18,3%   |
| 2 Cuotas   | 6,7%   | 7,6%   | 8,2%    |
| 3 Cuotas   | 1,2%   | 2,4%   | 2,9%    |
| Mora Friccional  | 18,5%  | 20,7%  | 29,4%   |
| 4 o más cuotas   | 2,4%   | 1,2%   | 2,9%    |
| Mora total   | 20,9%  | 22,0%  | 32,3%   |

**Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)**

|                         |       |       |       |
|-------------------------|-------|-------|-------|
| Mora de 6 o más         | 0,6%  | 0,2%  | 0,5%  |
| Incumplimiento real     | 12,4% | 12,4% | 12,4% |
| Total incump. potencial | 13,0% | 12,5% | 12,8% |

**Prepagos (respecto a Saldo Insoluto al origen)**

|                     |       |       |       |
|---------------------|-------|-------|-------|
| Prepagos acumulados | 43,4% | 46,5% | 47,4% |
|---------------------|-------|-------|-------|

| Clasificación de riesgo | Origen | Actual<br>Feller Rate | Actual<br>Humphreys |
|-------------------------|--------|-----------------------|---------------------|
| Serie A                 | AA     | AA                    | AA+                 |
| Serie B                 | BBB    | C                     | C                   |
| Serie C                 | C      | C                     | C                   |

**EQUITY**

|         | Inicial | 01-01-2021 | 01-10-2022 |
|---------|---------|------------|------------|
| Serie A | -17%    | 33%        | pagado     |
| Serie B | -22%    | -16%       | -42%       |
| Serie C | -29%    | -48%       | -83%       |

**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 Termina Contrato)/30  |
| Severidad de la perdida                  | 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  |