

REPORTE DE MONITOREO BSECS-10
montos en UF
diciembre-19

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	73.091	12.218	73.472
Monto original	863.000	141.000	45.000
Tasa emisión	4,0%	4,0%	4,0%
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	01-01-2026	01-01-2026	01-01-2026

Características de los bonos

Serie	BSECS-10D	BSECS-10E	BSECS-10F
Valor Par	29.389	75.104	184.496
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%	10,4%
Pérdida de valor vivienda	51,0%	36,0%	22,7%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	20,7%
Severidad de la Pérdida	68,6%	49,6%	26,4%
Tiempo recupero (meses)		15	31
Pérdida con Variable Tiempo	73,6%	54,6%	36,6%

Liquidez patrimonio separado al:

31-12-2019

Caja Total	23.222
Monto cupón ordinario	3.288
Cobertura de próximo cupón	130%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	2.745
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	16.190
Caja prepago total	18.934
Casas en stock (n°)	2
Valor garantías en stock (UF)	1.550

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.715	1.144
Valor par (UF)	863.051	286.449
Crédito promedio simple	583	578
Saldo insoluto promedio simple	503	250
Tasación Original Promedio simple	711	711
LTV (%)	70,8%	35,2%
Plazo residual prom. (meses)	218	71
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,4%	10,3%

Indicadores de performance

	dic-17	dic-18	dic-19
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	14,8%	14,3%	14,5%
2 Cuotas	8,8%	8,3%	10,1%
3 Cuotas	3,4%	2,9%	3,3%
Mora Friccional	26,9%	25,6%	27,9%
4 o más cuotas	1,8%	3,2%	3,7%
Mora total	28,7%	28,8%	31,6%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,5%	0,7%	1,3%
Incumplimiento real	9,0%	9,0%	9,2%
Total incump. potencial	9,4%	9,7%	10,4%
Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)			
Prepagos acumulados	12,5%	13,7%	14,6%

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

EQUITY

	Inicial	01-01-2019	01-01-2020
Serie A	1%	191%	418%
Serie B	-13%	150%	343%
Serie C	-17%	64%	109%
Serie D	-18%	45%	73%
Serie E	-22%	11%	20%
Serie F	-29%	-30%	-32%

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
Pérdida / Saldo insoluto	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