

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-13**

montos en UF

junio-19

**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	210.845	12.838	29.506
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.	13.977	38.203	174.552
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%	7,2%
Incumplimiento C de R / Potencial	30,7%	13,2%	8,0%
Pérdida de valor vivienda	50,8%	35,8%	19,8%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	23,3%
Severidad de la Pérdida	46,2%	28,8%	81,8%
Tiempo recupero (meses)		15	28
Pérdida con Variable Tiempo	51,8%	34,4%	92,1%

**Liquidez patrimonio separado al:**

30-06-2019

Caja Total	23.703
Monto cupón ordinario	7.474
Cobertura de próximo cupón	113%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	2.501
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	12.729
Caja prepagado total	15.229
Casas en stock	7
Valor garantías en stock (UF)	5.465

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.463	1.143
Valor par (UF)	750.156	373.078
Crédito promedio simple	596	528
Saldo insoluto promedio simple	513	326
Tasación Original Promedio simple	724	741
LTV neto AFV (%)	70,8%	42,1%
Plazo residual prom. (meses)	214	93
Tasa de emisión promedio pp saldo	9,25%	9,24%
Saldo en AFV (UF)	110	16.548

**Indicadores de performance**

	dic-17	dic-18	jun-19
<b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b>			
1 Cuota	16,7%	17,2%	16,9%
2 Cuotas	8,9%	7,5%	10,8%
3 Cuotas	3,7%	3,8%	3,8%
Mora Friccional	29,3%	28,5%	31,5%
4 o más cuotas	3,6%	3,3%	2,5%
Mora total	32,9%	31,8%	34,0%
<b>Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Mora de 6 o más	1,1%	1,0%	0,8%
Incumplimiento real	5,6%	7,0%	7,2%
Total incump. potencial	6,7%	8,1%	8,0%

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

Prepagos acumulados	10,5%	12,2%	13,1%
---------------------	-------	-------	-------

**Clasificación de riesgo**

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	A-
Serie F	C	C	C

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2019	01-07-2019
Serie A	0%	79%	96%
Serie B	-6%	69%	84%
Serie C	-8%	51%	61%
Serie D	-9%	43%	52%
Serie E	-11%	26%	32%
Serie F	-22%	-18%	-18%

**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
Severidad de la Pérdida	(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