

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-3**

montos en UF  
junio-2019

**Características emisión**

Colateral	Leasing con AFV
Fecha de emisión	3 de julio de 2001
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-3A	BSECS-3B
Valor Par	90.931	270.395
Monto original	450.000	80.000
Tasa emisión	7,0%	7,0%
Pagos	Semestrales	Al vencimiento
Prelación de Bonos	Preferente	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-07-2022	01-07-2022

**Parámetros de estrés**

	AA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	19,3%	10,7%	18,5%
Incumplimiento C de R / Potencial	19,3%	10,7%	19,0%
Pérdida de valor vivienda	43,3%	35,3%	16,8%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	11,6%
Severidad de la Pérdida	74,5%	65,6%	72,9%
Tiempo recupero (meses)		15	31
Pérdida con Variable Tiempo	83,3%	74,4%	91,1%

**Liquidez patrimonio separado al:**

30-06-2019

Caja Total	16.350
Monto cupón ordinario	4.269
Cobertura de próximo cupón	129%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	8.001
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	2.852
Caja prepago total	10.853
Casas en Stock (n°)	1
Valor Garantías en stock (UF)	552

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	541	181
Valor par (UF)	388.533	122.757
Crédito promedio simple	718	679
Saldo insoluto promedio simple	718	679
Saldo en AFV	n.d.	78.735
Tasación Original Promedio simple	825	785
LTV (%) neto de AFV	87,1%	32,0%
Plazo residual prom. (meses)	233	13
Tasa de emisión promedio pp saldo	11,3%	11,6%

**Indicadores de performance**

	dic-17	dic-18	jun-19
<b>Morosidad cartera</b> (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	13,8%	15,6%	18,2%
2 Cuotas	8,7%	8,9%	6,6%
3 Cuotas	2,6%	1,6%	3,9%
Mora Friccional	25,0%	26,0%	28,7%
4 o más cuotas	2,6%	4,2%	3,3%
Mora total	27,6%	30,2%	32,0%

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

	dic-17	dic-18	jun-19
Mora de 6 o más	0,4%	0,4%	0,6%
Incumplimiento real	18,3%	18,3%	18,5%
Total incump. potencial	18,7%	18,7%	19,0%

**Prepagos** (respecto a saldo insoluto al origen)

	dic-17	dic-18	jun-19
Prepagos acumulados	41,4%	42,1%	44,0%

Clasificación de riesgo	Origen	Actual	Actual
		Feller Rate	Humphreys
Serie A	AA	AA	AA
Serie B	C	C	C

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2019	01-07-2019
Serie A	-14%	52%	63%
Serie B	-27%	-62%	-64%

**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 perdida	(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