

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-4**

montos en UF  
septiembre-19

**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	238.988	153.922	265.383
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%	12,3%
Incumplimiento C de R / Potencial	17,1%	9,5%	13,1%
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%	24,0%
Tiempo recupero (meses)	15		27
Pérdida con Variable Tiempo	81,9%	67,2%	37,5%

**Liquidez patrimonio separado al:**

30-09-2019

Caja Total	20.411
Monto cupón ordinario	5.269
Cobertura de próximo cupón	160%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	7.517
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	4.483
Caja prepagado total	12.000
Casas en stock (n°)	0
Valor garantía en stock (UF)	0

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.100	458
Valor par (UF)	785.654	314.135
Crédito promedio simple	714	686
Saldo insoluto promedio simple	714	686
Saldo en AFV	n.d.	187.660
Tasación Original Promedio simple	830	804
LTV (%) neto AFV	86,0%	34,4%
Plazo residual prom. (meses)	219	25
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,80%	10,78%

**Indicadores de performance**

	dic-17	dic-18	sept-19
<b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b>			
1 Cuota	13,7%	12,1%	13,3%
2 Cuotas	9,5%	8,5%	8,3%
3 Cuotas	3,4%	3,6%	3,9%
Mora Friccional	26,7%	24,2%	25,5%
4 o más cuotas	3,8%	4,2%	4,6%
Mora total	30,5%	28,5%	30,1%
<b>Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Mora de 6 o más	0,8%	0,4%	0,8%
Incumplimiento real	12,2%	12,3%	12,3%
Total incump. potencial	13,0%	12,6%	13,1%
<b>Prepagos (respecto a Saldo Insoluto al origen)</b>			
Prepagos acumulados	37,8%	38,9%	41,0%

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

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2019	01-10-2019
Serie A	-17%	33%	40%
Serie B	-22%	-16%	-17%
Serie C	-29%	-48%	-51%

**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 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