

REPORTE DE MONITOREO BSECS-7  
montos en UF  
diciembre-19

Características emisión

Colateral	Leasing Directo
Fecha de emisión	23 de junio de 2005
Originador	Inmobiliaria Mapsa
Administrador primario	Inmobiliaria Mapsa
Evaluación Adm. Primario (Feller)	Más que Satisfactorio
Representante / Pagador	Banco de Chile / Banco de Chile

Características de los bonos

Serie	BSECS-7A	BSECS-7B	BSECS-7C	BSECS-7D	BSECS-7E
Saldo ins.	0	0	20.672	44.790	39.048
Monto orig.	507.000	91.000	32.000	28.000	25.000
Tasa emis.	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Pagos	Trimestrales		Al vencimiento		
Prelación de Bonos	Preferente		Mezzanine	Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-10-2024	01-10-2024	01-10-2024	01-10-2024	01-10-2024

Parámetros de estrés

	AAA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Efectivo	25,4%	10,2%	16,5%
Incumplimiento C de R / Potencial	25,4%	10,2%	17,2%
Pérdida de valor vivienda	50,5%	35,5%	20,1%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	17,6%
Severidad de la Pérdida	57,6%	40,1%	29,6%
Tiempo recuperado (meses)		15	26
Pérdida con Variable Tiempo	63,2%	45,7%	39,6%

Liquidez patrimonio separado al: 31-12-2019

Caja operacional	11.649
Monto cupón ordinario	-
Cobertura de próximo cupón	0%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	686
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	10.313
Caja prepagos total	10.999
Casas en stock (n°)	0
Valor garantías en stock (UF)	0

Características de la cartera

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	783	393
Valor par (UF)	507.296	108.790
Crédito promedio simple	741	725
Saldo insoluto promedio simple	648	277
Tasación Original Promedio simple	770	832
LTV (%)	84%	33%
Plazo residual prom. (meses)	223	52
Tasa de emisión promedio pp saldo	11,5%	11,4%

Indicadores de performance

	dic-17	dic-18	dic-19
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	15,4%	13,9%	16,0%
2 Cuotas	11,7%	9,9%	9,9%
3 Cuotas	2,8%	4,3%	3,8%
Mora Friccional	29,9%	28,1%	29,8%
4 o más cuotas	3,2%	3,8%	4,1%
Mora total	33,1%	32,0%	33,8%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,4%	0,6%	0,8%
Incumplimiento real	16,5%	16,5%	16,5%
Total incump. potencial	16,9%	17,1%	17,2%
Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)			
Prepagos acumulados	25,5%	27,6%	30,0%

Clasificación de riesgo

	Origen	Actual	Actual
		Feller Rate	Humphreys
Serie A (preferente)	AAA	Terminado	Terminado
Serie B (preferente)	AAA	Terminado	Terminado
Serie C	AA	AAA	AAA
Serie D	A	AAA	AA-
Serie E	C	C	C

EQUITY

	Inicial	01-01-2019	01-01-2020
Serie A (preferente)	0%	0%	pagado
Serie B (preferente)	-15%	0%	pagado
Serie C	-19%	194%	790%
Serie D	-23%	40%	70%
Serie E	-26%	-5%	-1%

Inicadores 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 Prepagos 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 recuperado (meses) =	(Fecha Ingreso Fondos - Fecha Termino Contrato)/30
Severidad de la pérdida =	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