

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-10**

montos en UF  
junio-18

**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	168.841	28.017	69.274
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	27.710	70.814	173.955
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%	9,0%
Incumplimiento C de R / Potencial	27,5%	11,2%	10,3%
Pérdida de valor vivienda	51,0%	36,0%	23,1%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		20,2%
Severidad de la Pérdida	68,6%	49,6%	21,1%
Tiempo recuperado (meses)	15		30
Pérdida con Variable Tiempo	73,6%	54,6%	31,2%

**Liquidez patrimonio separado al: 30-06-2018**

Caja Total	31.023
Monto cupón ordinario	5.661
Cobertura de próximo cupón	118%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	6.190
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	18.172
Caja prepago total	24.363
Casas en stock (n°)	2
Valor garantías en stock (UF)	1.604

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.715	1.223
Valor par (UF)	863.051	358.042
Crédito promedio simple	583	578
Saldo insoluto promedio simple	503	293
Tasación Original Promedio simple	711	711
LTV (%)	70,8%	41,2%
Plazo residual prom. (meses)	218	87
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,4%	10,3%

**Indicadores de performance**

	dic-16	dic-17	jun-18
<b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b>			
1 Cuota	15,9%	14,8%	15,2%
2 Cuotas	6,4%	8,8%	7,4%
3 Cuotas	3,1%	3,4%	2,6%
Mora Friccional	25,3%	26,9%	25,3%
4 o más cuotas	2,7%	1,8%	3,4%
Mora total	28,0%	28,7%	28,7%
<b>Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Mora de 6 o más	0,9%	0,5%	1,2%
Incumplimiento real	8,9%	9,0%	9,0%
Total incump. potencial	9,8%	9,4%	10,3%
<b>Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Prepagos acumulados	11,3%	12,5%	13,3%

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

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2018	01-07-2018
Serie A	1%	117%	149%
Serie B	-13%	86%	113%
Serie C	-17%	41%	52%
Serie D	-18%	28%	36%
Serie E	-22%	5%	8%
Serie F	-29%	-28%	-29%

**Indicadores de Gestión**

Pérdida con Variable Tiempo =	(Tiempo Recuperado 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 recuperado (meses)	(Fecha Ingreso Fondos - Fecha Termino Contrato)/30
Pérdida / Saldo Insoluto	1 - (Recupero Neto / Saldo Insoluto al termino del juicio)
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