

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-10**

montos en UF  
junio-20

**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	42.443	7.050	74.927
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	29.971	76.592	188.149
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%	9,2%
Incumplimiento C de R / Potencial	27,5%	11,2%	10,8%
Pérdida de valor vivienda	51,0%	36,0%	22,7%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		20,7%
Severidad de la Pérdida	68,6%	49,6%	26,4%
Tiempo recupero (meses)	15		31
Pérdida con Variable Tiempo	73,6%	54,6%	36,6%

**Liquidez patrimonio separado al:**

30-06-2020

Caja Total	19.172
Monto cupón ordinario	2.649
Cobertura de próximo cupón	138%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	831
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	14.693
Caja prepago total	15.524
Casas en stock (n°)	2
Valor garantías en stock (UF)	1.550

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.715	1.123
Valor par (UF)	863.051	263.713
Crédito promedio simple	583	578
Saldo insoluto promedio simple	503	235
Tasación Original Promedio simple	711	712
LTV (%)	70,8%	33,0%
Plazo residual prom. (meses)	218	65
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,4%	10,3%

**Indicadores de performance**

	dic-17	dic-18	jun-20
<b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b>			
1 Cuota	14,8%	14,3%	10,7%
2 Cuotas	8,8%	8,3%	8,9%
3 Cuotas	3,4%	2,9%	3,4%
Mora Friccional	26,9%	25,6%	23,0%
4 o más cuotas	1,8%	3,2%	4,8%
Mora total	28,7%	28,8%	27,8%
<b>Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Mora de 6 o más	0,5%	0,7%	1,6%
Incumplimiento real	9,0%	9,0%	9,2%
Total incump. potencial	9,4%	9,7%	10,8%
<b>Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Prepagos acumulados	12,5%	13,7%	14,8%

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

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2019	01-07-2020
Serie A	1%	191%	788%
Serie B	-13%	150%	661%
Serie C	-17%	64%	145%
Serie D	-18%	45%	93%
Serie E	-22%	11%	25%
Serie F	-29%	-30%	-33%

**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
Pérdida / Saldo insoluto	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