

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-10**

montos en UF  
septiembre-17

**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	215.019	35.717	67.266
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	26.906	68.761	168.913
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%	8,9%
Incumplimiento C de R / Potencial	27,5%	11,2%	9,5%
Pérdida de valor vivienda	51,0%	36,0%	24,0%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	20,4%
Severidad de la Pérdida	68,6%	49,6%	23,3%
Tiempo recupero (meses)		15	31
Pérdida con Variable Tiempo	73,6%	54,6%	33,5%

**Liquidez patrimonio separado al: 30-09-2017**

Caja Total	26.289
Monto cupón ordinario	7.400
Cobertura de próximo cupón	114%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	3.436
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	14.453
Caja prepago total	17.889
Casas en stock (n°)	1
Valor garantías en stock (UF)	654

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.715	1.269
Valor par (UF)	863.051	397.048
Crédito promedio simple	583	580
Saldo insoluto promedio simple	503	313
Tasación Original Promedio simple	711	711
LTV (%)	70,8%	44,0%
Plazo residual prom. (meses)	218	95
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,4%	10,3%

**Indicadores de performance**

	dic-15	dic-16	sep-17
<b>Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)</b>			
1 Cuota	16,0%	15,9%	17,4%
2 Cuotas	6,3%	6,4%	8,5%
3 Cuotas	2,6%	3,1%	2,4%
Mora Friccional	24,9%	25,3%	28,3%
4 o más cuotas	2,4%	2,7%	2,2%
Mora total	27,3%	28,0%	30,5%
<b>Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Mora de 6 o más	0,9%	0,9%	0,6%
Incumplimiento real	8,6%	8,9%	8,9%
Total incump. potencial	9,5%	9,8%	9,5%
<b>Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)</b>			
Prepagos acumulados	9,7%	11,3%	12,3%

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	01-01-2016	01-10-2017
Serie A	1%	57%	129%
Serie B	-13%	35%	94%
Serie C	-17%	15%	51%
Serie D	-18%	9%	38%
Serie E	-22%	-5%	14%
Serie F	-29%	-27%	-20%

**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)
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