

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-10**  
montos en UF  
septiembre-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	147.852	24.661	69.957
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	27.983	71.511	175.669
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%	9,7%
Pérdida de valor vivienda	51,0%	36,0%	23,3%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	20,7%
Severidad de la Pérdida	68,6%	49,6%	22,2%
Tiempo recupero (meses)		15	31
Pérdida con Variable Tiempo	73,6%	54,6%	32,4%

**Liquidez patrimonio separado al:**

30-09-2018

Caja Total	23.311
Monto cupón ordinario	5.661
Cobertura de próximo cupón	118%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	3.327
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	13.323
Caja prepago total	16.650
Casas en stock (n°)	2
Valor garantías en stock (UF)	1.604

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.715	1.206
Valor par (UF)	863.051	345.481
Crédito promedio simple	583	578
Saldo insoluto promedio simple	503	286
Tasación Original Promedio simple	711	711
LTV (%)	70,8%	40,3%
Plazo residual prom. (meses)	218	84
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,4%	10,3%

**Indicadores de performance**

	dic-16	dic-17	sept-18
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	15,9%	14,8%	16,9%
2 Cuotas	6,4%	8,8%	9,5%
3 Cuotas	3,1%	3,4%	2,0%
Mora Friccional	25,3%	26,9%	28,4%
4 o más cuotas	2,7%	1,8%	3,2%
Mora total	28,0%	28,7%	31,6%
Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	0,9%	0,5%	0,7%
Incumplimiento real	8,9%	9,0%	9,0%
Total incump. potencial	9,8%	9,4%	9,7%
Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)			
Prepagos acumulados	11,3%	12,5%	13,6%

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	A
Serie E	BB/B-	A	B+
Serie F	C	C	C

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2018	01-10-2018
Serie A	1%	117%	165%
Serie B	-13%	86%	127%
Serie C	-17%	41%	57%
Serie D	-18%	28%	39%
Serie E	-22%	5%	9%
Serie F	-29%	-28%	-29%

**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 (%)	(Costos legales + Costos 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