

REPORTE DE MONITOREO BSECS-13

montos en UF
marzo-19

Características emisión

| | |
|---|---------------------------------|
| Colateral | Leasing directo |
| Fecha de emisión | 4 de marzo de 2009 |
| 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-13A | BSECS-13B | BSECS-13C |
|---|-----------------------------|----------------------------|----------------|
| Valor Par | 226.915 | 13.818 | 29.506 |
| Monto original | 750.000 | 45.000 | 19.000 |
| Tasa emisión | 4,5% | 4,5% | 4,5% |
| 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 | 01-10-2027 | 01-10-2027 | 01-10-2027 |

Características de los bonos

| Serie | BSECS-13D | BSECS-13E | BSECS-13F |
|-------------------------|----------------|------------|-------------|
| Saldo ins. | 13.977 | 38.203 | 174.552 |
| Monto original | 9.000 | 24.600 | 112.400 |
| Tasa emisión | 4,5% | 4,5% | 4,5% |
| Pagos | Al vencimiento | | |
| Prelación de Bonos | Mezzanine | Mezzanine | Subordinado |
| Fecha Vencimiento Bonos | 01-10-2027 | 01-10-2027 | 01-10-2027 |

Parámetros de estrés

| | AAA | BBB | Real |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Incumplimiento C de R / Efectivo | 30,7% | 13,2% | 7,1% |
| Incumplimiento C de R / Potencial | 30,7% | 13,2% | 8,3% |
| Pérdida de valor vivienda | 50,8% | 35,8% | 19,8% |
| Costos de liquidación/SI (%) | | 25,0% | 23,3% |
| Severidad de la Pérdida | 46,2% | 28,8% | 81,8% |
| Tiempo recupero (meses) | | 15 | 28 |
| Pérdida con Variable Tiempo | 51,8% | 34,4% | 92,1% |

Liquidez patrimonio separado al:

31-03-2019

| | |
|---|--------|
| Caja Total | 23.006 |
| Monto cupón ordinario | 7.769 |
| Cobertura de próximo cupón | 113% |
| Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios) | 2.680 |
| Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva) | 11.557 |
| Caja prepagos total | 14.237 |
| Casas en stock | 6 |
| Valor garantías en stock (UF) | 4.408 |

Características de la cartera

| | Origen SPV | Actual |
|-----------------------------------|------------|---------|
| N° Contratos | 1.463 | 1.157 |
| Valor par (UF) | 750.156 | 383.347 |
| Crédito promedio simple | 596 | 528 |
| Saldo insoluto promedio simple | 513 | 331 |
| Tasación Original Promedio simple | 724 | 741 |
| LTV neto AFV (%) | 70,8% | 42,9% |
| Plazo residual prom. (meses) | 214 | 96 |
| Tasa de emisión promedio pp saldo | 9,25% | 9,24% |
| Saldo en AFV (UF) | 110 | 16.004 |

Indicadores de performance

| | dic-15 | dic-16 | mar-19 |
|--|--------|--------|--------|
| Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes) | | | |
| 1 Cuota | 15,3% | 14,1% | 16,2% |
| 2 Cuotas | 8,1% | 8,6% | 10,0% |
| 3 Cuotas | 3,0% | 3,1% | 3,5% |
| Mora Friccional | 26,4% | 25,8% | 29,8% |
| 4 o más cuotas | 2,8% | 3,3% | 3,3% |
| Mora total | 29,2% | 29,2% | 33,1% |
| Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen) | | | |
| Mora de 6 o más | 1,2% | 1,2% | 1,2% |
| Incumplimiento real | 5,6% | 7,0% | 7,1% |
| Total incump. potencial | 6,8% | 8,3% | 8,3% |

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

| | | | |
|---------------------|------|------|-------|
| Prepagos acumulados | 7,7% | 9,1% | 12,6% |
|---------------------|------|------|-------|

Clasificación de riesgo

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

EQUITY

| | Inicial | 01-01-2019 | 01-04-2019 |
|---------|---------|------------|------------|
| Serie A | 0% | 79% | 87% |
| Serie B | -6% | 69% | 76% |
| Serie C | -8% | 51% | 55% |
| Serie D | -9% | 43% | 47% |
| Serie E | -11% | 26% | 29% |
| Serie F | -22% | -18% | -18% |

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 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 recupero (meses) = | (Fecha Ingreso Fondos - Fecha Termino Contrato)/30 |
| Severidad de la Pérdida = | (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 |