

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-13**

montos en UF  
septiembre-17

**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	311.360	18.948	27.621
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.	13.084	35.762	163.400
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%	6,8%
Incumplimiento C de R / Potencial	30,7%	13,2%	7,7%
Pérdida de valor vivienda	50,8%	35,8%	20,6%
Costos de liquidación/SI (%)	25,0%		23,5%
Severidad de la Pérdida	46,2%	28,8%	16,2%
Tiempo recupero (meses)	15		28
Pérdida con Variable Tiempo	51,8%	34,4%	26,6%

**Liquidez patrimonio separado al:**

	30-09-2017
Caja Total	21.857
Monto cupón ordinario	9.384
Cobertura de próximo cupón	111%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	2.183
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	9.291
Caja prepago total	11.474
Casas en stock	4
Valor garantías en stock (UF)	2.903

**Características de la cartera**

	Origen SPV	Actual
N° Contratos	1.463	1.211
Valor par (UF)	750.156	444.591
Crédito promedio simple	596	528
Saldo insoluto promedio simple	513	369
Tasación Original Promedio simple	724	741
LTV neto AFV( %)	70,8%	48,2%
Plazo residual prom. (meses)	214	114
Tasa de emisión promedio pp saldo	9,25%	9,24%
Saldo en AFV (UF)	110	14.476

**Indicadores de performance**

	dic-15	dic-16	sep-17
<b>Morosidad cartera</b> (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	15,3%	14,1%	17,1%
2 Cuotas	8,1%	8,6%	10,0%
3 Cuotas	3,0%	3,1%	4,0%
Mora Friccional	26,4%	25,8%	31,0%
4 o más cuotas	2,8%	3,3%	2,9%
Mora total	29,2%	29,2%	33,9%
<b>Incumplimiento potencial</b> (respecto a n° de operaciones al origen)			
Mora de 6 o más	1,2%	1,2%	0,9%
Incumplimiento real	5,6%	7,0%	6,8%
Total incump. potencial	6,8%	8,3%	7,7%

**Prepagos** (respecto a n° de operaciones al origen)

Prepagos acumulados	6,4%	7,5%	8,0%
---------------------	------	------	------

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	AA+
Serie E	BBB/B+	AA	BBB
Serie F	C	C	C

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2016	01-07-2017
Serie A	0%	32%	53%
Serie B	-6%	24%	44%
Serie C	-8%	17%	32%
Serie D	-9%	14%	27%
Serie E	-11%	6%	16%
Serie F	-22%	-19%	-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 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 Término 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