

REPORTE DE MONITOREO BSECS-7

montos en UF
diciembre-20

Características emisión

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Colateral | Leasing Directo |
| Fecha de emisión | 23 de junio de 2005 |
| Originador | Inmobiliaria Mapsa |
| Administrador primario | Inmobiliaria Mapsa |
| Evaluación Adm. Primario (Feller) | Más que Satisfactorio |
| Representante / Pagador | Banco de Chile / Banco de Chile |

Características de los bonos

| Serie | BSECS-7A | BSECS-7B | BSECS-7C | BSECS-7D | BSECS-7E |
|-------------------------|--------------|------------|----------------|------------|-------------|
| Saldo ins. | 0 | 0 | 0 | 42.405 | 50.006 |
| Monto orig. | 507.000 | 91.000 | 32.000 | 28.000 | 25.000 |
| Tasa emis. | 4,5% | 4,5% | 4,5% | 4,5% | 4,5% |
| Pagos | Trimestrales | | Al vencimiento | | |
| Prelación de Bonos | Preferente | | Mezzanine | Mezzanine | Subordinado |
| Fecha Vencimiento Bonos | 01-10-2024 | 01-10-2024 | 01-10-2024 | 01-10-2024 | 01-10-2024 |

Parámetros de estrés

| | AAA | BBB | Real |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Incumplimiento C de R / Efectivo | 25,4% | 10,2% | 16,5% |
| Incumplimiento C de R / Potencial | 25,4% | 10,2% | 17,2% |
| Pérdida de valor vivienda | 50,5% | 35,5% | 20,1% |
| Costos de liquidación/SI (%) | | 25,0% | 17,6% |
| Severidad de la Pérdida | 57,6% | 40,1% | 29,6% |
| Tiempo recupero (meses) | | 15 | 26 |
| Pérdida con Variable Tiempo | 63,2% | 45,7% | 39,6% |

Liquidez patrimonio separado al:

31-12-2020

| | |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Caja operacional | 12.938 |
| Monto cupón ordinario | - |
| Cobertura de próximo cupón | 0% |
| Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios) | 3.048 |
| Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva) | 9.239 |
| Caja prepagos total | 12.288 |
| Casas en stock (n°) | 0 |
| Valor garantías en stock (UF) | 0 |

Características de la cartera

| | Origen SPV | Actual |
|-----------------------------------|------------|--------|
| N° Contratos | 783 | 363 |
| Valor par (UF) | 507.296 | 81.561 |
| Crédito promedio simple | 741 | 726 |
| Saldo insoluto promedio simple | 648 | 239 |
| Tasación Original Promedio simple | 770 | 834 |
| LTV (%) | 84% | 29% |
| Plazo residual prom. (meses) | 223 | 43 |
| Tasa de emisión promedio pp saldo | 11,5% | 11,4% |

Indicadores de performance

| | dic-17 | dic-18 | dic-20 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes) | | | |
| 1 Cuota | 15,4% | 13,9% | 5,8% |
| 2 Cuotas | 11,7% | 9,9% | 7,2% |
| 3 Cuotas | 2,8% | 4,3% | 1,7% |
| Mora Friccional | 29,9% | 28,1% | 14,6% |
| 4 o más cuotas | 3,2% | 3,8% | 1,9% |
| Mora total | 33,1% | 32,0% | 16,5% |
| Incumplimiento potencial (respecto a n° de operaciones al origen) | | | |
| Mora de 6 o más | 0,4% | 0,6% | 0,8% |
| Incumplimiento real | 16,5% | 16,5% | 16,5% |
| Total incump. potencial | 16,9% | 17,1% | 17,2% |
| Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen) | | | |
| Prepagos acumulados | 25,5% | 27,6% | 33,7% |

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

EQUITY

| | Inicial | 01-01-2019 | 01-07-2020 |
|----------------------|---------|------------|------------|
| Serie A (preferente) | 0% | 0% | pagado |
| Serie B (preferente) | -15% | 0% | pagado |
| Serie C | -19% | 194% | pagado |
| Serie D | -23% | 40% | 93% |
| Serie E | -26% | -5% | 0% |

Inicadores 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 | 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 |