

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-3**

montos en UF  
junio-2018

**Características emisión**

|                                                 |                                 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| Colateral                                       | Leasing con AFV                 |
| Fecha de emisión                                | 3 de julio de 2001              |
| 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-3A    | BSECS-3B       |
|-------------------------|-------------|----------------|
| Valor Par               | 102.468     | 252.705        |
| Monto original          | 450.000     | 80.000         |
| Tasa emisión            | 7,0%        | 7,0%           |
| Pagos                   | Semestrales | Al vencimiento |
| Prelación de Bonos      | Preferente  | Subordinado    |
| Fecha Vencimiento Bonos | 01-07-2022  | 01-07-2022     |

**Parámetros de estrés**

|                                   | AA    | BBB   | Real  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Incumplimiento C de R / Efectivo  | 19,3% | 10,7% | 18,3% |
| Incumplimiento C de R / Potencial | 19,3% | 10,7% | 18,7% |
| Pérdida de valor vivienda         | 43,3% | 35,3% | 17,6% |
| Costos de liquidación/SI (%)      | 25,0% |       | 11,6% |
| Severidad de la Pérdida           | 74,5% | 65,6% | 23,9% |
| Tiempo recupero (meses)           | 15    |       | 31    |
| Pérdida con Variable Tiempo       | 83,3% | 74,4% | 42,2% |

**Liquidez patrimonio separado al:**
**30-06-2018**

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Caja Total                                                  | 10.300 |
| Monto cupón ordinario                                       | 4.533  |
| Cobertura de próximo cupón                                  | 129%   |
| Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)          | 1.001  |
| Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva) | 3.430  |
| Caja prepago total                                          | 4.431  |
| Casas en Stock (n°)                                         | 1      |
| Valor Garantías en stock (UF)                               | 534    |

**Características de la cartera**

|                                   | Origen SPV | Actual  |
|-----------------------------------|------------|---------|
| N° Contratos                      | 541        | 195     |
| Valor par (UF)                    | 388.533    | 133.536 |
| Crédito promedio simple           | 718        | 685     |
| Saldo insoluto promedio simple    | 718        | 685     |
| Saldo en AFV                      | n.d.       | 80.865  |
| Tasación Original Promedio simple | 825        | 792     |
| LTV (%) neto de AFV               | 87,1%      | 34,1%   |
| Plazo residual prom. (meses)      | 233        | 24      |
| Tasa de emisión promedio pp saldo | 11,3%      | 11,6%   |

**Indicadores de performance**

|                                                                  | dic-16 | dic-17 | jun-18 |
|------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| <b>Morosidad cartera</b> (respecto a n° de operaciones vigentes) |        |        |        |
| 1 Cuota                                                          | 16,0%  | 13,8%  | 14,4%  |
| 2 Cuotas                                                         | 8,5%   | 8,7%   | 10,3%  |
| 3 Cuotas                                                         | 2,8%   | 2,6%   | 2,1%   |
| Mora Friccional                                                  | 27,4%  | 25,0%  | 26,7%  |
| 4 o más cuotas                                                   | 3,3%   | 2,6%   | 3,6%   |
| Mora total                                                       | 30,7%  | 27,6%  | 30,3%  |

**Incumplimiento potencial** (respecto a n° de operaciones al origen)

|                         |       |       |       |
|-------------------------|-------|-------|-------|
| Mora de 6 o más         | 0,2%  | 0,6%  | 0,4%  |
| Incumplimiento real     | 18,1% | 18,3% | 18,3% |
| Total incump. potencial | 18,3% | 18,9% | 18,7% |

**Prepagos** (respecto a saldo insoluto al origen)

|                     |       |       |       |
|---------------------|-------|-------|-------|
| Prepagos acumulados | 41,0% | 42,6% | 42,8% |
|---------------------|-------|-------|-------|

| Clasificación de riesgo | Origen | Actual      | Actual    |
|-------------------------|--------|-------------|-----------|
|                         |        | Feller Rate | Humphreys |
| Serie A                 | AA     | AA          | AA        |
| Serie B                 | C      | C           | C         |

**EQUITY**

|         | Inicial | 01-01-2018 | 01-07-2018 |
|---------|---------|------------|------------|
| Serie A | -14%    | 39%        | 46%        |
| Serie B | -27%    | -60%       | -63%       |

**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                                                  |