

REPORTE DE MONITOREO BSECS-9 (Incorpora fusión BSECS-9 con BSECS-11 y BSECS-12)

montos en UF
septiembre-2017

Características emisión

Colateral	Leasing directo
Fecha de emisión	6 de marzo de 2007
Originador	Concreces leasing
Administrador Primario	Agente administrador de mutuos hipotecarios ACFIN S.A.
Evaluación Adm. Primario (Feller)	Más que Satisfactorio
Representante Tenedores de Bonos/ Banco Pagador	Banco de Chile / Banco de Chile

Características de los bonos

Por Serie

Serie	SERIES A	SERIES B	SERIES C
Valor Par	445.066	150.375	64.138
Monto orig.	1.458.500	145.400	57.400
Tasa emis.	4,2%	5,1%	5,4%
Relación de Bonos	Preferente	Mezzanine	Mezzanine
Fecha Vencimiento Bonos	01-04-2026	01-04-2026	01-04-2026

Serie	SERIES D	SERIES E	SERIES F
Valor Par	42.440	57.978	160.208
Monto orig.	34.400	46.000	83.400
Tasa emis.	5,9%	6,6%	6,7%
Relación de Bonos	Mezzanine	Mezzanine	Subordinado
Fecha Vencimiento Bonos	01-04-2026	01-04-2026	01-04-2026

Por BSECS

Serie	BSECS-9A1	BSECS-9B1	BSECS-9C1
Valor Par	158.498	54.145	31.746
Monto orig.	578.500	52.200	27.400
Tasa emis.	4,0%	5,0%	5,5%
Pagos Capital e interés	Trimestrales	Solo interes contingente	
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-9D1	BSECS-9E1	BSECS-9F1
Valor Par	26.132	29.329	67.451
Monto orig.	20.400	22.000	31.000
Tasa emis.	6,0%	7,0%	7,5%
Pagos Capital e interés	Solo interes contingente		Capital al vcmt.
Rescates de laminas			

Serie	BSECS-11A2	BSECS-11B2	BSECS-11C2
Valor Par	144.511	57.050	19.768
Monto orig.	478.000	55.000	18.000
Tasa emis.	4,0%	5,0%	5,5%
Pagos Capital e interés	Trimestrales	Solo interes contingente	
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-11D2	BSECS-11E2	BSECS-11F2
Valor Par	9.668	18.688	50.601
Monto orig.	8.000	15.000	25.000
Tasa emis.	6,0%	7,0%	7,5%
Pagos Capital e interés	Solo interes contingente		Capital al vcmt.
Rescates de laminas			

Serie	BSECS-12A3	BSECS-12B3	BSECS-12C3
Valor Par	142.058	39.180	12.624
Monto orig.	402.000	38.200	12.000
Tasa emis.	4,7%	5,2%	5,2%
Pagos Capital e interés	Trimestrales	Solo interes contingente	
Rescates de laminas	Registra		

Serie	BSECS-12D3	BSECS-12E3	BSECS-12F3
Valor Par	6.641	9.960	42.157
Monto orig.	6.000	9.000	27.400
Tasa emis.	5,2%	5,2%	5,2%
Pagos Capital e interés	Solo interes contingente		Capital al vcmt.
Rescates de laminas			

Características de la cartera

	Origen SPV			Total	Actual
	Bsecs-9	Bsecs-11	Bsecs-12		
N° Contratos	973	755	615	2.343	1.627
Valor par (UF)	578.684	475.638	403.479	1.457.801	716.500
Crédito promedio simple	667	642	658	656	615
Saldo insoluto promedio simple	595	630	656	622	440
Tasación Original Promedio simple	793	816	859	819	866
LTV (%)	75,0%	77,2%	76,4%	76,0%	50,8%
Plazo residual prom. (meses)	228	238	246	236	122
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,6%	9,8%	9,6%	10,1%	10,0%

Indicadores de performance

	dic-15	dic-16	sep-17
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	16,2%	12,9%	12,8%
2 Cuotas	8,2%	7,9%	8,7%
3 Cuotas	2,8%	3,3%	3,4%
Mora Friccional	27,2%	24,1%	24,9%
4 o más cuotas	8,4%	9,9%	8,7%
Mora total	35,6%	34,0%	33,6%

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

Mora de 6 o más	5,2%	5,1%	4,9%
Incumplimiento real	18,6%	19,3%	19,7%
Total incump. potencial	23,9%	24,7%	24,7%
Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)			
Prepagos acumulados	8,3%	9,6%	10,3%

Clasificación de riesgo

Serie de Bonos	Origen	Actual (Feller)	Actual (Humphreys)
9A1, 11A2 y 12A3	AAA	AAA	AAA
9B1, 11B2 y 12B3	AA	AAA	AAA
9C1, 11C2 y 12C3	A	AA	AA+
9D1, 11D2 y 12D3	BBB	BBB	A
9E1, 11E2 y 12E3	BB/B-	BB	BB-
9F1, 11F2 y 12F3	C	C	C

Parámetros de estrés

	AAA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Potencial	32,2%	24,9%	24,7%
Pérdida de valor vivienda	43,7%	35,7%	30,9%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	16,8%
Severidad de la Pérdida	55,7%	37,9%	46,0%
Tiempo recuperado (meses)		15	35
Pérdida con Variable Tiempo	60,9%	43,1%	58,3%

Liquidez patrimonio separado al:

	30-09-2017
Caja Total	37.774
Monto cupón ordinario	15.777
Cobertura de próximo cupón	106%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	2.923
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	18.074
Caja prepago total	20.997
Casas en stock (n°)	5
Valor garantías en stock (UF)	3.480

EQUITY

	Inicial	01-01-2016	01-10-2017
Serie A	0%	44%	78%
Serie B	-9%	15%	30%
Serie C	-12%	6%	17%
Serie D	-14%	0%	9%
Serie E	-16%	-6%	1%
Serie F	-20%	-19%	-17%

Indicadores de Gestión

Pérdida con Variable Tiempo =	(Tiempo Recuperado 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 recuperado (meses)	(Fecha Ingreso Fondos - Fecha Terminó Contrato)/30
Pérdida / Saldo Insoluto	1 - (Recuperado Neto / Saldo Insoluto al termino del juicio)
Recuperado 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