

REPORTE DE MONITOREO BSECS-9 (Incorpora fusión BSECS-9 con BSECS-11 y BSECS-12)
 montos en UF
 diciembre-2018

Características emisión

Colateral	Leasing directo
Fecha de emisión	6 de marzo de 2007
Originador	Concreces leasing
Administrador Primario	Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES 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	SERIES A	SERIES B	SERIES C
Valor Par	313.057	150.376	64.138
Monto orig.	1.458.500	145.400	57.400
Tasa emis.	4,2%	5,1%	5,4%
Prelación 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	174.134
Monto orig.	34.400	46.000	83.400
Tasa emis.	5,9%	6,6%	6,7%
Prelación 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	110.506	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	73.832
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 vcmtto.	
Rescates de laminas			

Serie	BSECS-11A2	BSECS-11B2	BSECS-11C2
Valor Par	101.495	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	18.689	55.388
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 vcmtto.	
Rescates de laminas			

Serie	BSECS-12A3	BSECS-12B3	BSECS-12C3
Valor Par	101.057	39.181	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	6.640	9.960	44.914
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 vcmtto.	
Rescates de laminas			

Características de la cartera

N° Contratos	Origen SPV			Total	Actual
	Bsecs-9	Bsecs-11	Bsecs-12		
	973	755	615	2.343	626.378
Valor par (UF)	578.684	475.638	403.479	1.457.801	50
Crédito promedio simple	667	642	658	656	615
Saldo insoluto promedio simple	595	630	656	622	0
Tasación Original Promedio simple	793	816	859	819	865
LTV (%)	75,0%	77,2%	76,4%	76,0%	0,0%
Plazo residual prom. (meses)	228	238	246	236	0
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,6%	9,8%	9,6%	10,1%	108,0%

Indicadores de performance

	dic-16	dic-17	dic-18
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	12,9%	13,0%	15,7%
2 Cuotas	7,9%	8,4%	8,6%
3 Cuotas	3,3%	3,0%	2,8%
Mora Friccional	24,1%	24,3%	27,1%
4 o más cuotas	9,9%	8,8%	8,2%
Mora total	34,0%	33,1%	35,4%

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

Mora de 6 o más	5,1%	4,5%	4,3%
Incumplimiento real	19,3%	19,8%	20,3%
Total incump. potencial	24,4%	24,6%	24,6%

Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)

Prepagos acumulados	9,6%	10,8%	11,9%
---------------------	------	-------	-------

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	AAA	AAA
9D1, 11D2 y 12D3	BBB	AA	AA
9E1, 11E2 y 12E3	BB/B-	BBB	BBB-
9F1, 11F7 y 12F3	C	C	C

Parámetros de estrés

	AAA	BBB	Real
Incumplimiento C de R / Potencial	32,2%	24,9%	24,6%
Pérdida de valor vivienda	43,7%	35,7%	30,0%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	16,8%
Severidad de la Pérdida	55,7%	37,9%	44,6%
Tiempo recupero (meses)		15	35
Pérdida con Variable Tiempo	60,9%	43,1%	57,0%

Liquidez patrimonio separado al:

	31-12-2018
Caja Total	32.448
Monto cupón ordinario	12.659
Cobertura de próximo cupón	108%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	6.228
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	12.561
Caja prepago total	18.789
Casas en stock (n°)	3
Valor garantías en stock (UF)	2.025

EQUITY

	Inicial	01-01-2018	01-01-2019
Serie A	0%	85%	125%
Serie B	-9%	33%	48%
Serie C	-12%	19%	29%
Serie D	-14%	11%	19%
Serie E	-16%	2%	7%
Serie F	-20%	-17%	-17%

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