

**REPORTE DE MONITOREO BSECS-9 (Incorpora fusión BSECS-9 con BSECS-11 y BSECS-12)**  
 montos en UF  
 diciembre-2020

**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

Serie	SERIES A	SERIES B	SERIES C
Valor Par	122.092	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	199.035
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	42.262	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	85.322
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	39.548	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	64.007
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	40.281	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	49.706
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				Actual
	Bsecs-9	Bsecs-11	Bsecs-12	Total	Total
N° Contratos	973	755	615	2.343	1.434
Valor par (UF)	578.684	475.638	403.479	1.457.801	483.423
Crédito promedio simple	667	642	658	656	618
Saldo insoluto promedio simple	595	630	656	622	337
Tasación Original Promedio simple	793	816	859	819	869
LTV (%)	75,0%	77,2%	76,4%	76,0%	38,8%
Plazo residual prom. (meses)	228	238	246	236	87
Tasa de emisión promedio pp saldo	10,6%	9,8%	9,6%	10,1%	10,0%

**Indicadores de performance**

	dic-17	dic-18	dic-20
Morosidad cartera (respecto a n° de operaciones vigentes)			
1 Cuota	13,0%	15,7%	13,9%
2 Cuotas	8,4%	8,6%	5,8%
3 Cuotas	3,0%	2,8%	1,3%
Mora Friccional	24,3%	27,1%	21,1%
4 o más cuotas	8,8%	8,2%	6,3%
Mora total	33,1%	35,4%	27,4%

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

	dic-17	dic-18	dic-20
Mora de 6 o más	4,5%	4,3%	3,4%
Incumplimiento real	19,8%	20,3%	20,9%
Total incump. potencial	24,3%	24,4%	24,4%
Prepagos (respecto a n° de operaciones al origen)			
Prepagos acumulados	13,4%	14,9%	18,8%

**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%	24,4%
Pérdida de valor vivienda	43,7%	35,7%	28,2%
Costos de liquidación/SI (%)		25,0%	16,9%
Severidad de la Pérdida	55,7%	37,9%	45,0%
Tiempo recupero (meses)		15	36
Pérdida con Variable Tiempo	60,9%	43,1%	57,7%

**Liquidez patrimonio separado al: 31-12-2020**

Caja Total	34.007
Monto cupón ordinario	8.217
Cobertura de próximo cupón	112%
Caja para prepagos (ventas y prepagos voluntarios)	7.702
Caja para prepagos por excedentes de caja (neto F. Reserva)	17.088
Caja prepago total	24.791
Casas en stock (n°)	5
Valor garantías en stock (UF)	3.065

**EQUITY**

	Inicial	01-01-2019	01-07-2020
Serie A	0%	125%	269%
Serie B	-9%	48%	81%
Serie C	-12%	29%	49%
Serie D	-14%	19%	33%
Serie E	-16%	7%	16%
Serie F	-20%	-17%	-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 Termino Contrato)/30
Severidad de la perdida	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