



HUMPHREYS

CLASIFICADORA DE RIESGO
Desde 1988

Securizadora BICE S.A. Décimo Segundo Patrimonio Separado

Anual desde Envío Anterior

ANALISTAS:

Marcelo Marambio Llanco

Savka Vielma Huaiquiñir

marcelo.marambio@humphreys.cl

savka.vielma@humphreys.cl

FECHA

Abril 2026

Categoría de riesgo ¹	
Tipo de instrumento	Categoría
Bonos Securitizados Serie D, E, J, K, P, Q, V, W Tendencia	C Estable
EEFF base	Diciembre 2025

Número y fecha de inscripción de emisiones de deuda			
Bono Serie D (BBICS-LD)	Nº 351 de 27.10.03	Bono Serie P (BBICS-PP)	Nº 351 de 21.09.04
Bono Serie E (BBICS-LE)	Nº 351 de 27.10.03	Bono Serie Q (BBICS-PQ)	Nº 351 de 21.09.04
Bono Serie J (BBICS-NJ)	Nº 351 de 26.12.03	Bono Serie V (BBICS-RV)	Nº 351 de 29.12.04
Bono Serie K (BBICS-NK)	Nº 351 de 26.12.03	Bono Serie W (BBICS-RW)	Nº 351 de 29.12.04

Datos básicos de la operación

Identificación Patrimonio separado	Patrimonio Separado BBICS-L
Activos respaldados	Contratos de leasing habitacional y sus correspondientes bienes raíces; mutuos hipotecarios endosables
Originador	Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario, Delta Leasing Habitacional, Inmobiliaria Prohogar (CLH); Banco del Desarrollo (MHE)
Administrador primario	Scotiabank y Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario
Representante títulos de deuda	Banco de Chile
Características de los activos	Contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios endosables, emitidos en unidades de fomento, con tasa de interés fija a través del tiempo y respaldados con bienes raíces para la vivienda.

Datos básicos de la operación

Tipo de activo	Saldo insóluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV Actual promedio*	Valor promedio tasación (UF)
MHE	1.953	19	8,10%	10,51%	1081
CLH	12.413	65	10,34%	25,49%	881
Total	14.366	85	10,04%	23,46%	909

* Relación deuda/Tasación original bienes de créditos vigentes.

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a enero de 2026. Promedios ponderados en función del saldo insóluto actual de la cartera de activos.

¹ Metodología aplicada: Metodología Clasificación de Riesgo Bonos Securitizados (29-02-2024).

Datos básicos bono securitizado					
Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par* (UF) al 29/02/2024	Tasa de interés	Fecha vencimiento
D	Subordinada ²	60.000	174.423	6,50%	abr-30
E	Subordinada	2.000	8.134	6,50%	oct-30
J	Subordinada ²	82.000	232.585	6,50%	abr-30
K	Subordinada	7.000	28.026	6,50%	oct-30
P	Subordinada ²	29.000	72.356	6,00%	abr-30
Q	Subordinada	29.000	74.531	4,50%	oct-30
V	Subordinada ²	20.000	48.664	6,00%	abr-30
W	Subordinada	46.000	116.500	4,50%	oct-30
Total	Subordinada	275.000	755.219		

* Valor Par incluye capital e intereses devengados y no pagados.

Opinión

Fundamentos de la clasificación

La clasificación de riesgo asignada por **Humphreys** a los bonos emitidos por el **Décimo Segundo Patrimonio Separado** de Securitizadora BICE S.A. se basa en los niveles de protección que otorgan los flujos esperados de los activos securitizados a cada una de las series clasificadas. Dicha evaluación considera el nivel de riesgo de estos activos, los cuales, al cierre de enero de 2026, estaban conformados por 65 contratos de *leasing* habitacional y por 19 mutuos hipotecarios endosables.

La presente emisión resulta de la fusión del patrimonio separado número doce, con los patrimonios número 14, 16 y 18, todos administrados por Securitizadora BICE S.A.

La clasificación de los bonos subordinados² en "Categoría C", obedece a que la cartera securitizada no cuenta con la capacidad necesaria para generar ingresos que permitan servir oportunamente el capital y los intereses de las series subordinadas D, E, J, K, P, Q, V y W. Estas series, al cierre de enero de 2026, alcanzaban un valor par de UF 755.219, lo que expone a sus tenedores a una alta probabilidad de pérdida.

En términos de ASG, Securitizadora BICE S.A. se acoge a los lineamientos de Grupo BICE, adoptando principios de inversión responsable y políticas de impacto en este apartado.

La perspectiva de clasificación en el corto plazo se califica "Estable", dado que no se visualizan cambios relevantes en los factores que determinan la evaluación de riesgo.

² Las series D, J, P y V reciben el nombre de "Flexible". Su pago se encontraba subordinado al de las series preferentes, las cuales ya han sido íntegramente pagadas. En consecuencia, estas series serán atendidas con los excedentes disponibles luego del pago de las obligaciones derivadas de la emisión de los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, el patrimonio separado no cuenta con suficiente nivel de activo para poder hacer frente a estos títulos de deuda.

Definición categoría de riesgo

Categoría C

Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

Tendencia Estable

Corresponde a aquella clasificación que cuenta con una alta probabilidad que no presente variaciones a futuro.

"La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."