



**HUMPHREYS**  
CLASIFICADORA DE RIESGO

# Securitizadora BICE S.A. Segundo Patrimonio Separado

Anual desde Envío Anterior

**ANALISTAS:**

Diego Segovia Cisternas  
Ignacio Muñoz Quezada  
diego.segovia@humphreys.cl  
ignacio.munoz@humphreys.cl

**FECHA**

Abril 2024

Isidora Goyenechea 3621, Piso 16, Las Condes, Santiago, Chile

Fono (+56) 2 2433 5200 • ratings@humphreys.cl

 Humphreys Clasificadora De Riesgo •  @humphreyschile

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría

Bonos securitizados:

Serie E

**C**

Tendencia

**Estable**

EEFF Base

Diciembre 2023

#### Número y fecha de inscripción de emisiones de deuda

Bono Serie BE (BBICS-BE)

N° 282 de 20.12.01

Datos básicos de la operación	
Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado N° BBICS-B
Inscripción Registro de Valores	N° 282, 20 de diciembre de 2001
Activos de Respaldo	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Endosables
Originador	Banco del Desarrollo, Bandedesarrollo Leasing Inmobiliario S.A. e Inmobiliaria Prohogar Ltda.
Administrador Primario	Scotiabank y Bandedesarrollo Leasing
Representante Títulos de Deuda	Banco BBVA
Características activas	Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa: tasa fija, arriendo mensual, ahorro acumulado (ahorro mensual + subsidio trimestral) para uso de opción de contrato de compraventa y Mutuos Hipotecarios Endosables a tasa fija.

Resumen Características Cartera Securitizada					
Tipo de Activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV actual * promedio	Valor promedio garantía
Mutuos hipotecarios endosables	3.057	32	8,91%	14,18%	UF 992

\*Relación deuda/Tasación original bienes de créditos vigentes

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a enero de 2024. Promedios ponderados en función del saldo insoluto actual de la cartera de activos.

Características de las Series de Bonos					
Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor nominal Par* (UF)	Tasa de interés	Fecha de vencimiento
E	Subordinada	197.000	714.590	6,00%	jun-26

\* Corresponde al valor nominal más los intereses devengados y no pagados al 31 de enero de 2024, según lo informado por la CMF

# Opinión

## Fundamentos de la clasificación

La clasificación de riesgo para el **Segundo Patrimonio Separado** de **Securizadora Bice S.A.** se fundamenta en el nivel de flujos esperados de parte de los activos, en relación con la serie E de bonos que conforman las obligaciones del patrimonio separado. Los activos del patrimonio separado están conformados por mutuos hipotecarios endosables, originados por el ex Banco del Desarrollo, y contratos de *leasing* habitacional originados por el ex Banderrollo Leasing Habitacional e Inmobiliaria Prohogar Ltda.

La clasificación de riesgo asignada a la serie E se establece en “*Categoría C*” debido, principalmente, a que —de acuerdo con las proyecciones de **Humphreys**— el patrimonio separado no cuenta con la capacidad necesaria para generar ingresos que cubran sus gastos propios y, al mismo tiempo, permitan pagar de manera oportuna el capital e intereses de la serie.

A enero de 2024, el valor de los instrumentos hipotecarios —saldo insoluto de los mutuos hipotecarios endosables y contratos de *leasing* habitacional— más la caja y los activos recuperados representaban 24,2% de la serie E. Durante septiembre de 2023, las series preferentes C y D fueron prepagadas.

La cartera crediticia —que a enero de 2024 mantenía un *seasoning* de 270 meses— presentaba un nivel de *default*, medido sobre el saldo insoluto original de 4,72%. Por su parte, el prepago de la cartera ascendía a 39,88% del saldo insoluto existente al inicio del patrimonio separado y los activos efectivamente liquidados llegaban a 4,71%.

La tendencia del bono emitido por el patrimonio separado se clasifica en “*Estable*” dado que, no se perciben cambios significativos en los niveles y estructura de los activos y pasivos del patrimonio separado en el corto plazo.

## Definición categoría de riesgo

### Categoría C

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

### Tendencia Estable

Corresponde a aquellos instrumentos que presentan una alta probabilidad que su clasificación 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."*