



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."