



## **Securizadora BICE S.A.**

### **Sexto Patrimonio Separado**

Anual desde Envío Anterior

**ANALISTAS:**  
Ignacio Muñoz Quezada  
Hernán Jiménez Aguayo  
ignacio.munoz@humphreys.cl  
hernan.jimenez@humphreys.cl

**FECHA**  
Septiembre 2022

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

Fono (+56) 2 2433 5200 • [ratings@humphreys.cl](mailto:ratings@humphreys.cl)

 Humphreys Clasificadora De Riesgo •  [@humphreyschile](https://twitter.com/humphreyschile)

Categoría de riesgo		
Tipo de instrumento	Categoría	Tendencia
Bonos securitzados Serie FF	C	Estable
EEFF base		Junio 2022

Número y fecha de inscripción de emisiones de deuda	
Bono Serie FF (BSBICS -FF)	Nº 322 de 12.12.02

**Datos básicos de la operación**

Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BBICS-F
Activos Respaldados	Contratos de <i>leasing</i> habitacional y mutuos hipotecarios endosables
Originador y Administradores Primarios	Scotiabank, Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. y Delta Leasing Habitacional S.A.
Administrador Primario	Scotiabank y Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Características activos	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.

**Datos básicos de la operación**

Tipo de activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV Actual promedio*	Valor promedio tasación (UF)
MHE	20.480	108	8,63%	20,55	1.003
CLH	7.034	33	11,40%	42,08	757

\* Saldo insoluto actual / Valor de garantía inmuebles.

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a junio de 2022. Promedios ponderados en función del saldo insoluto actual de la cartera de activos.

**Datos básicos bono securitizado**

Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par* (UF) al 30/06/2022	Tasa de interés	Fecha vencimiento
FF	Subordinada	28.000	83.796	5,80%	jul-27

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

# Opinión

## Fundamentos de la clasificación

La clasificación de riesgo de los bonos serie F en “Categoría C”, obedece 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 estos títulos. La estructura de activos y pasivos implica que, aunque se busque optimizar la administración del patrimonio separado, existe una probabilidad casi nula de que el título de deuda sea pagado de acuerdo con las condiciones estipuladas en la escritura de emisión de los bonos.

La reducida capacidad de pago del patrimonio separado se explica por el bajo nivel de activos en relación con las obligaciones del emisor, según información considerada en el proceso de evaluación. En efecto, los activos del patrimonio separado —considerando disponible, contratos de *leasing* habitacional y mutuos hipotecarios endosables— representan cerca del 76,36% del valor nominal de los títulos de deuda, serie F.

En cuanto al comportamiento que han presentado los activos de respaldo del patrimonio separado, el cual tiene un *seasoning* de 241 meses, se observa que los prepagos de los activos llegan a un 39,26% del saldo insoluto original de la cartera. A nivel desagregado, se observan prepagos acumulados de 42,01% y 29,71% para los mutuos hipotecarios y los contratos de *leasing* habitacional, respectivamente.

El *default*<sup>1</sup> acumulado de la cartera alcanzaba el 7,44% del saldo insoluto original. Dada la antigüedad de la cartera, a futuro no se esperan cambios significativos en este indicador.

## Definición categorías 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.

*“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.”*

<sup>1</sup> Además de los créditos efectivamente liquidados, **Humphreys** considera como *default* los activos con mora mayor a 90 días.