



Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

Razón reseña:
Anual desde Envío Anterior

A n a l i s t a

Luis Felipe Illanes Z.

Tel. (56) 22433 5200

luisfelipe.illanes@humphreys.cl

Securitizadora BICE S.A.

Sexto Patrimonio Separado

Octubre 2014

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16º
Las Condes, Santiago – Chile
Fono 224335200 – Fax 224335201
ratings@humphreys.cl
www.humphreys.cl

Categoría de riesgo		
Tipo de instrumento	Categoría	Perspectiva
Bonos securitizados:		
Serie C y D	AAA	Estable
Serie E y F	C	Estable
Estados Financieros	Junio de 2014	

Datos básicos de la operación	
Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BBICS-F
Inscripción Registro de Valores	N° 322, 12 de diciembre de 2002
Activos de Respaldo	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios
Administrador Maestro	Securitizadora Bice S.A. Acfin S.A.
Originador	Scotiabank, Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. y Delta Leasing Habitacional S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile

Resumen características cartera securitizada					
Tipo de activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV actual * promedio	Valor promedio garantía
Contratos de leasing habitacional	180.954	383	11,10%	66,67	836
Mutuos hipotecarios endosables	453.920	1.252	8,77%	42,05	1.097
TOTAL	634.875	1.635	9,44%	49,07	1.022
* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha a junio de 2014. El total para la tasa de interés, LTV y valor de la garantía se calcula como un promedio ponderado.					

Características de las Series de Bonos

Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par* (UF) al 30/06/2014	Tasa de interés	Fecha de vencimiento
C	Preferente	1.500.000	441.984	5,8%	Abr-22
D	Preferente	374.000	109.363	5,8%	Abr-22
E	Subordinada	314.000	426.951	5,8%	Abr-22
F	Subordinada	28.000	53.372	5,8%	Jul-27
Total		2.216.000	1.031.670		

* Corresponde al valor nominal más los intereses devengados y no pagados al 30 de junio de 2014.

Opinión

Fundamento de la clasificación

La clasificación de riesgo se fundamenta en los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado los cuales se estiman suficientes y holgados en relación con las obligaciones emanadas por la emisión de bonos serie preferente. Los activos están conformados por mutuos hipotecarios, contratos de *leasing* habitacional e inversiones de los excedentes de caja.

La mantención de la clasificación de las series preferentes en “*Categoría AAA*”, obedece a su alto grado de sobrecolateralización y al comportamiento estable, en términos de mora y *default*, exhibido por la cartera de respaldo. Es así como a junio de 2014, el valor de los activos del patrimonio separado –saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles y activos recuperados– representaba en torno al 127% del monto de los bonos preferentes. A junio de 2013, esta misma razón se encontraba en aproximadamente 122%.

A junio de 2014, la cartera de activos presentaba prepagos voluntarios acumulados equivalentes al 34,19% del saldo insoluto de la cartera existente a la fecha de formación del patrimonio separado, cifra que se encuentra por encima del nivel máximo supuesto por el modelo dinámico de **Humphreys**. Con todo, el riesgo por prepago de activos es marginal dado la estructura actual del balance del patrimonio separado y por el hecho que los recursos captados se destinan a anticipar la amortización de los bonos preferentes. A nivel desagregado por tipo de activo, se observan prepagos acumulados de 37,97% y 21,08% para los mutuos hipotecarios y los contratos de *leasing* habitacional, respectivamente.

A junio de 2014, el *default* acumulado de la cartera alcanzaba el 10,56% del saldo insoluto original, nivel que se mantiene con una leve tendencia a la baja desde 2010 (producto de reducción de la mora sobre 90 días, que para estos efectos se incluye dentro del *default*). Dada la antigüedad de la cartera, a futuro no se esperan cambios significativos en este indicador.

La clasificación de las series E flexible y F subordinadas se basa en el hecho de que su pago está supeditado al de las series preferentes, absorbiendo prioritariamente las pérdidas de flujos estimados para los activos y, con ello, reforzando la clasificación de riesgo obtenida por las series C y D, aunque exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o intereses. A junio de 2014, incluyendo estas series, la relación entre el valor de los activos del patrimonio separado –saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles y activos recuperados– representaba en torno al 68% del monto de todos los bonos vigentes.

Definición categoría de riesgo

Categoría AAA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

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.

Estable

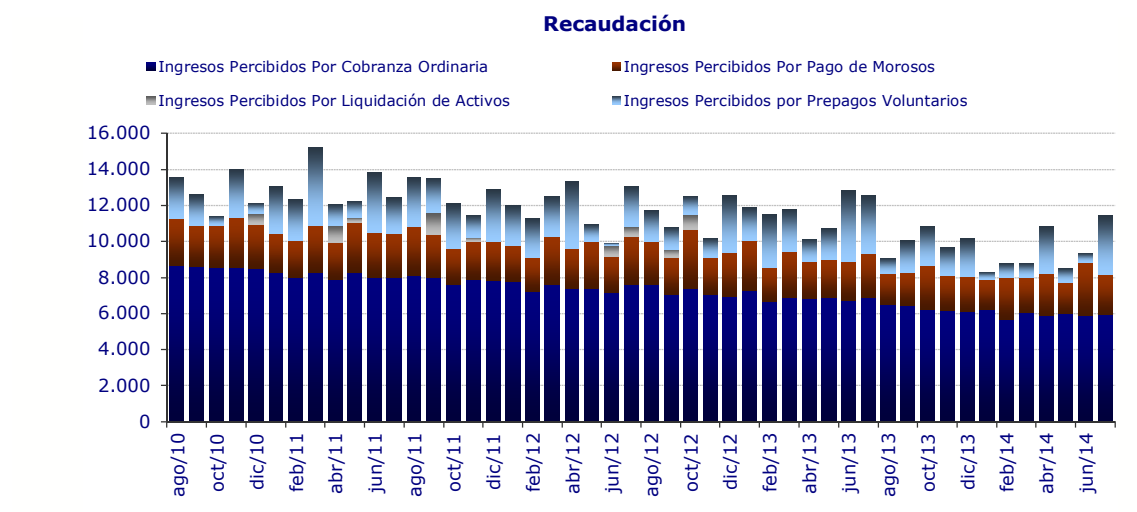
Corresponde a aquella clasificación que cuenta con una alta probabilidad de no presentar variaciones a futuro.

Análisis del patrimonio

Recaudación: cobranza ordinaria efectuada

De acuerdo con las cifras de los últimos dos años, correspondientes al período comprendido entre julio de 2012 y junio de 2014, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación ordinaria –dividendos pagados al día más dividendos morosos

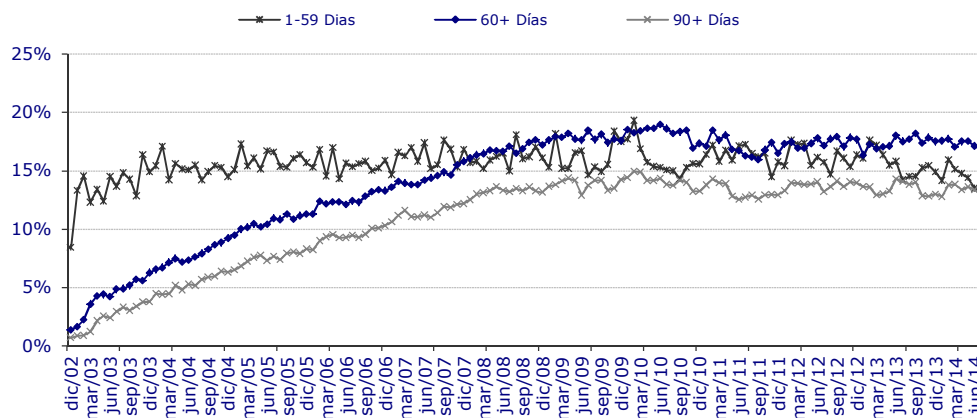
recuperados- en torno a las UF 11.786 mensuales, habiéndose producido la mayor recaudación en julio 2012 (UF 13.733) y la menor en mayo de 2014 (UF 10.499). Por su parte, los ingresos extraordinarios, generados por prepagos voluntarios y liquidaciones de activos, promediaron UF 2.937 durante el mismo período.



Morosidad de la cartera de activos

A partir de 2009 se observa un comportamiento estable de la mora mayor a 60 y 90 días, encontrándose dentro de los niveles esperados dadas las características de este patrimonio. A junio de 2014, la mora mayor a 90 días, considerada mora dura por la clasificadora, alcanzó un 13,34% del saldo insoluto vigente de la cartera de respaldo, por su parte la mora mayor a 60 días llegó al 17,12%. A nivel desagregado, y a la misma fecha, la mora mayor a 90 días de los contratos de leasing habitacional llegaba al 22,70% mientras que la de los mutuos hipotecarios era del 9,61%.

Morosidad en Función del S.I.

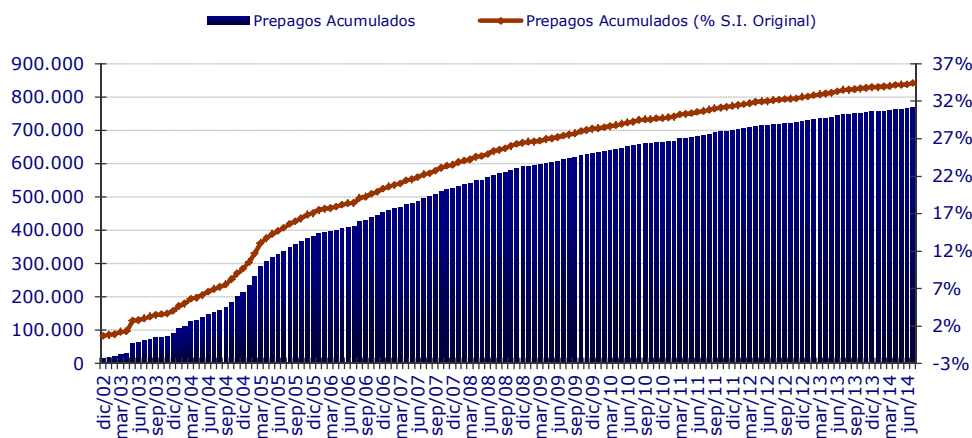


Prepagos voluntarios

Hasta junio de 2014, el patrimonio separado había registrado prepagos por un monto equivalente a UF 763.655, considerando tanto los prepagos totales como aquellos parciales, los que representan aproximadamente el 34,19% del saldo insoluto original de la cartera.

A junio de 2014, los prepagos de la cartera de mutuos alcanzaron el 37,97% del saldo insoluto original, mientras que los de los contratos de *leasing*, a la misma fecha, ascendían a 21,08%.

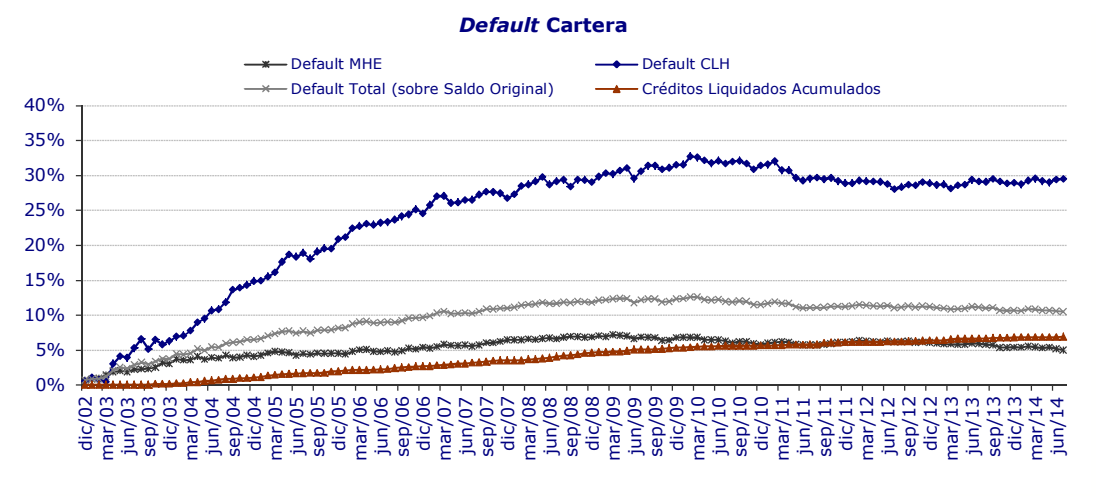
Prepagos Acumulados



El presente patrimonio separado no cuenta con un riesgo de prepago importante para las series preferentes, ya que el valor de los activos que lo componen supera en forma significativa el valor par de las series *seniors*, por lo que el riesgo por este concepto solo se materializaría en un escenario de un fuerte incremento en los niveles de *default* y una disminución en los niveles de recuperabilidad de activos (muy poco probable dado la antigüedad de la cartera).

Default de la cartera

Debido a su criterio conservador, además de los activos efectivamente liquidados, **Humphreys** considera en *default* la cartera con mora superior a tres cuotas. En el siguiente gráfico se muestra el *default* de los activos que conforman la cartera que respalda el presente patrimonio separado. A junio de 2014, el *default* total de la cartera alcanzaba el 10,56% del saldo insoluto original de la misma, nivel que se mantiene con una leve tendencia a la baja desde 2010. Dada la antigüedad de la cartera, a futuro no se esperan cambios significativos en este indicador.



Este patrimonio tuvo su primera liquidación de activos en octubre de 2003, alcanzando a junio de 2014 el 6,83% de activos liquidados medido sobre saldo insoluto original. A esta misma fecha el *default* acumulado de los contratos de *leasing* hipotecario llegaba al 29,40%, mientras que el de los mutuos hipotecarios endosables alcanzaba un 4,96%, ambos medidos sobre el saldo insoluto original del patrimonio separado.

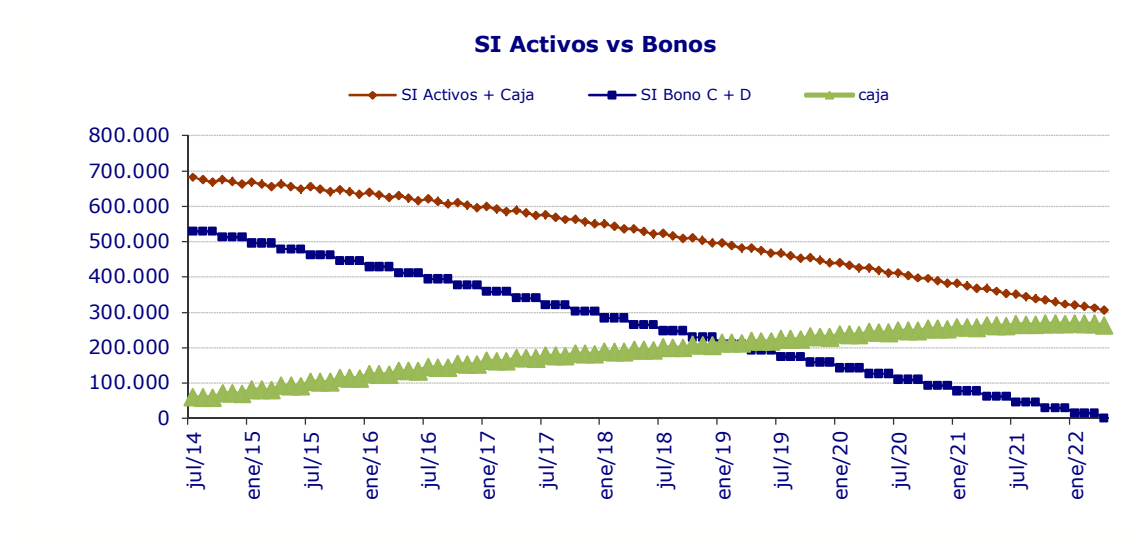
Otros antecedentes

Tasación original, tasa de interés y LTV

Fecha	LTV ¹	Tasación	Tasa de Interés	Seasoning
Junio - 14	49,07%	UF 1.022	9,44%	158 meses
Inicial (Dic-02)	75,26%	UF 1.280	9,47%	20 meses

Antecedentes de los bonos securitizados

El siguiente gráfico muestra las proyecciones del saldo insoluto de los activos, incluyendo el monto acumulado en caja, así como el saldo insoluto de las series preferentes, desde junio de 2012 hasta el vencimiento de estos bonos. Se muestra también una estimación de la caja que acumularía el patrimonio separado. Los flujos de caja y los saldos insolutos fueron estimados suponiendo condiciones teóricas, sin prepagos ni *default*, y asumiendo que el patrimonio incurre en gastos de UF 4.000 al año. El gráfico evidencia la alta sobrecolateralización de las series preferentes que se mantendría durante toda la vigencia de los bonos, así como la holgura generada por la estructura para cumplir con las obligaciones emanadas de la emisión de las series C y D.



¹LTV: Relación existente entre la adeudado y la tasación.

"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 Superintendencia de Valores y Seguros 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."