

Bonos respaldados por contratos de *leasing* habitacional

En consideración al volumen de sus flujos, *Humphreys* mantuvo la clasificación de todas las series del Vigésimoprimer Patrimonio Separado de Securitizadora BICE

Santiago, 24 de noviembre de 2011. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de los títulos de deuda de todas las series pertenecientes al **Vigésimoprimer Patrimonio Separado de Securitizadora Bice**. Esto es, “*Categoría AAA*” para las series A, B, H, I, “*Categoría AA*” para las series C, D, J, K, “*Categoría BBB-*” para las series E y L, denominadas flexibles y “*Categoría C*” para las series F, G, M, N. La tendencia quedó “*Estable*”.

La clasificación se fundamenta en que los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado se consideran elevados en relación con las obligaciones emanadas por la emisión de bonos serie preferente, y de moderada holgura si se incluyen los pagos de los bonos flexibles. Los activos están conformados por contratos de *leasing* habitacional y las inversiones de los excedentes de caja.

A julio de 2011 el valor de los activos del patrimonio separado -saldo insoluto de los contratos de leasing vigentes, incluyendo los saldos disponibles- representaba en torno al 120,18% del monto de los bonos preferentes. En este cálculo se excluye los bonos flexibles que forman parte de la operación; al incluir dichas series la razón activo sobre pasivo disminuye a 97,25%, mostrando que para el pago de este bono la estructura requiere capturar el exceso de *spread* de la operación (diferencia entre la tasa de los activos y la tasa de los pasivos).

Al analizar el comportamiento de la cartera de activos a julio de 2011, se observan niveles de *default* de un 31,18% de la cartera. Por otra parte, a la misma fecha se mantenía un nivel de prepago acumulado de 6,93%. Ambas mediciones fueron calculadas como porcentaje del saldo insoluto de la cartera a la fecha de fusión (por *default* se entiende activos con mora superior a 90 días y los activos efectivamente liquidados).

Si bien la clasificadora reconoce que en el último año se ha logrado frenar e incluso revertir levemente la tendencia alcista observada por la morosidad hasta inicios del 2010; dicho suceso no ha sido aún incorporado en los modelos de evaluación a la espera que se consoliden en el tiempo, dado el criterio conservador de la clasificadora.

A septiembre de 2011 las obligaciones en valores de oferta pública ascendían a UF 1.021.636, divididas en UF 676.968 para las series preferentes, UF 164.436 para las series flexibles, UF 177.737 para las series rescatables y UF 2.494 las subordinadas.

Los activos -contratos de *leasing* habitacional- han sido originados en su mayoría por Bandesarrollo Sociedad Leasing Inmobiliario S.A., delegándose a ésta misma la administración primaria de los activos.

Para mayores antecedentes, ver el respectivo informe de clasificación en www.humphreys.cl.

Contacto en **Humphreys**:

Ana María Rosas

Teléfono: 562 - 433 52 00

E-mail: anamaria.rosas@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)

Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16º – Las Condes, Santiago - Chile

Fono (562) 433 52 00 / Fax (562) 433 52 01
E-mail: ratings@humphreys.cl
<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".