

Bonos respaldados por
contratos de
leasing habitacional

Santiago, 22 de mayo de 2023

Humphreys mantiene clasificación de bonos preferentes en “Categoría AAA” del Segundo Patrimonio Separado de Securizadora Bice S.A.

Humphreys decidió ratificar la clasificación de los títulos de deuda preferentes, series C y D, en “Categoría AAA” del Segundo Patrimonio Separado de **Securizadora BICE S.A.** La serie subordinada, serie E, se mantiene en “Categoría C”. La tendencia de todas las series se mantiene en “Estable”.

La clasificación de riesgo se fundamenta en que los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado junto con el nivel de caja disponible, resultan suficientes y con elevada holgura para cubrir las obligaciones emanadas por el patrimonio separado en las series preferentes. Los activos están conformados por mutuos hipotecarios endosables, originados por el ex Banco del Desarrollo y contratos de *leasing* habitacional originados por el antiguo Bandesarrollo Leasing Habitacional e Inmobiliaria Prohogar Ltda. El sobrecolateral de la operación se suscita por el mayor valor de los activos en relación con la deuda preferente y por el exceso de *spread* generado por el diferencial de tasas entre los activos y pasivos del patrimonio separado, los cuales a enero de 2022 registraban un 8,95% y 6,00% respectivamente.

A enero de 2023, 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 30,58 veces del valor par de los bonos preferentes. A enero de 2022, esta misma razón se encontraba en 25,75 veces.

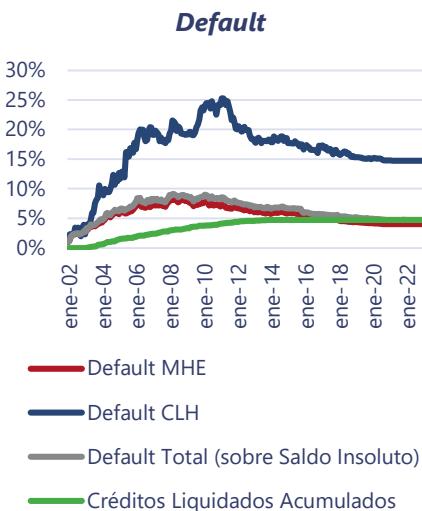
La cartera crediticia —que a enero de 2023 mantenía un *seasoning* de 259 meses— presentaba un nivel de *default*, medido sobre el saldo insoluto original de 4,71%. Por su parte, el prepago de la cartera ascendía a 39,86% del saldo insoluto existente al inicio del patrimonio separado y los activos efectivamente liquidados llegaban a 4,71%.

Considerando la antigüedad de la cartera, se espera que los niveles de *default* se mantengan relativamente estables en el tiempo y que, dado el elevado sobrecolateral de los bonos preferentes, los efectos de los prepagos, voluntarios y forzados tengan una baja incidencia negativa sobre la capacidad de pago del patrimonio separado.



La clasificación para las categorías de riesgo asignadas a las series preferentes C y D, se califican en “Categoría AAA”, ya que la operación financiera ha fortalecido fuerte y continuamente la sobrecolaterización de los pasivos del patrimonio separado. Por su parte, la serie E, subordinada respecto a las series C y D, se clasifica en “Categoría C”. Esta serie es la que absorbe prioritariamente las pérdidas de los flujos estimados para los activos, reforzando la clasificación de riesgo obtenida por las series preferentes, aunque expone a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o intereses.

La tendencia de los bonos emitidos por el patrimonio separado se clasifica en “Estable” debido a que no se perciben cambios significativos en los niveles y estructura de los activos y pasivos del patrimonio separado en el corto plazo.



Diego Salinas Barra

Analista de Riesgo

diego.salinas@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de Analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl