

FELLER RATE RATIFICA EN "AAA" LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERIES PREFERENTES DEL SEGUNDO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA BICE.

27 APRIL 2022 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" la clasificación de las series senior C y D de los bonos de securitización del Segundo Patrimonio Separado de Securitizadora Bice. La serie subordinada E mantuvo su clasificación en "C".

La clasificación asignada a los bonos preferentes responde a la estructura financiera y operativa de la transacción, así como al nivel de colateralización actual en relación con el desempeño esperado de los activos de respaldo. Obedece, además, a la gestión de los agentes vinculados a la administración de los activos y del patrimonio separado.

La cartera de respaldo en su origen estaba compuesta principalmente por mutuos hipotecarios endosables originados por Scotiabank Chile (Ex Banco del Desarrollo) y, en menor medida, por contratos de leasing habitacional directos cedidos por Bandesarrollo Leasing Inmobiliario.

Desde la última revisión, casi la totalidad de la cartera alcanzó la fecha de vencimiento de su contrato. Así, a enero de 2022 solo un 2% de los créditos iniciales se encontraba vigente. De éstos, 50 corresponden a contratos de mutuos y sólo 1 contrato a leasing directo.

La relación entre activos –valor par de la cartera consolidada más caja disponible– y saldo insoluto de deuda preferente fue de 2580% a enero de 2022 y se encuentra muy por sobre la relación inicial. De esta manera, la estructura se ha ido fortaleciendo, presentando sólidos resguardos ante pérdidas de spread y/o capital por incumplimientos y prepagos.

La cartera de mutuos, principal componente del colateral durante la vigencia del patrimonio separado, ha exhibido un comportamiento crediticio favorable.

Los contratos de leasing han evidenciado mayores índices de morosidad y un comportamiento volátil en respuesta al bajo número de activos que han compuesto el portafolio.

Los niveles de incumplimiento real registrados han sido similares a los observados en carteras securitizadas de otros patrimonios separados con activos similares.

Los parámetros de gestión de recuperación de activos fallidos han sido desfavorables en la cartera de mutuos en relación con los supuestos iniciales. El desvalor de las viviendas y los plazos han estado por sobre lo estimado para un escenario similar al actual.

En cambio, las operaciones de leasing han presentado una mejor gestión de recuperación, con plazos más acotados y una pérdida de valor de la vivienda más favorable.

La evolución del prepago en ambas carteras muestra niveles similares a los presentados por activos securitizados de los mismos originadores, acumulando un 39,7% de la cartera consolidada inicial.

Los flujos provenientes de remates y prepagos voluntarios se han utilizado principalmente para la amortización extraordinaria de deuda preferente; a la fecha se había rescatado un 40,2% del saldo inicial de las series senior. Los costos del patrimonio separado se han mantenido acotados a lo estipulado en la escritura de emisión.

Con todo, los recursos del patrimonio separado mantenidos en caja operacional y no operacional, permiten el pago en tiempo y forma de los bonos senior. Por ende, en la actualidad, la reducida cartera con la que cuenta el patrimonio separado, no tiene mayor

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 282 - BC, BD		
Mar-22	AAA	N/A
Apr-21	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 282 - BE		
Mar-22	C	N/A
Apr-21	C	N/A

relevancia en la proyección de los flujos.

De esta manera, el patrimonio separado cuenta con una robusta capacidad de pago de las series senior, acordes con una categoría "AAA". Dado como fue estructurada, la serie E no resiste mayor estrés, lo que es consecuente con una clasificación en nivel de riesgo "C".

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ⦿ Andrea Huerta – Analista principal
- ⦿ Carolina Franco – Director Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400