	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Bonos Securitizados 351 - NH, NI, PN, PO, RT, RU		
30-08-24	AAA	N/A
31-08-23	AAA	N/A
Bonos Securitizados 351 - LD, LE, NJ, NK, PP, PQ, RV, RW		
30-08-24	C	N/A
31-08-23	C	N/A

FELLER RATE CONFIRMA EN "AAA" LA CLASIFICACIóN DE LAS SERIES SENIOR DEL DéCIMO SEGUNDO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA BICE.

13 SEPTIEMBRE 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en “AAA” la clasificación de las series senior - H, I, N, O, T y U- del Décimo Segundo Patrimonio Separado de Securitizadora Bice. En tanto, las series subordinadas D, J, E, K, P, V, Q y W mantienen su clasificación en “C”. Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional originados principalmente por Bandesarrollo Leasing Inmobiliario y mutuos hipotecarios de Scotiabank Chile (Ex Banco del Desarrollo). La emisión se realizó al amparo de un programa que contempló la absorción de los patrimonios separados décimo cuarto, décimo sexto y décimo octavo de la securitizadora, por parte del décimo segundo.

La ratificación de la clasificación asignada a los bonos responde al nivel de colateralización actual y al desempeño de los activos de respaldo, así como a las características de la estructura financiera y operativa de la transacción. Obedece, asimismo, a la gestión de los agentes vinculados a la administración de los activos y del patrimonio separado, así como a los resguardos suscritos en el contrato de administración primaria de los contratos de leasing habitacional.

La relación entre activos y pasivos senior se ha fortalecido, con mayor ímpetu los últimos años, alcanzando a junio de 2024 un 378%.

El colateral actual está compuesto en un 91% por contratos de leasing habitacional-medido en número de activos-, principalmente originados bajo la modalidad de leasing directo. Los créditos tienen una antigüedad promedio de 21 años, lo que deriva en un fortalecimiento de la relación deuda a garantía con respecto a lo observado al inicio de la emisión.

El comportamiento crediticio de la cartera de leasing registró una mejoría entre inicios del segundo semestre de 2020 y hasta comienzos del tercer trimestre de 2021, explicados por una caída en la mora tanto friccional como de largo plazo. En adelante, evidencia una tendencia al alza sostenida, aunque controlada, alcanzando en junio de 2024 los niveles históricos. Así, a dicha fecha, la mora total de la cartera alcanzaba un 49,8% de la cartera vigente, mientras que los contratos con más de 120 días en mora llegaban a un 17,8%. En relación con otros portafolios securitizados comparables, los niveles de morosidad actuales se sitúan dentro del promedio.

Durante la historia del patrimonio separado, los deudores de mutuos han evidenciado un mejor desempeño crediticio que las operaciones de leasing. A contar del segundo semestre de 2022 los indicadores de morosidad se observan al alza, explicado mayormente por la disminución en la cantidad de contratos que componen la cartera. Al cierre de junio de 2024 la mora total alcanzaba un 53,8% y el tramo de morosidad más duro llegaba a un 15,4%. La evolución y los niveles de morosidad de esta cartera son similares a otros activos securitizados del mismo originador.

No hay registro de incumplimientos reales en ambas carteras en los últimos 18 meses y las operaciones con más de 180 días en mora, medidas sobre el número inicial de activos, se han mantenido estables y acotadas. En términos acumulados, muestran un comportamiento desfavorable con relación a comparables.

En tanto, la gestión de recuperación de activos fallidos en leasing ha sido positiva, favorecida por los acuerdos de recompra y límites a los costos de liquidación establecidos con Bandesarrollo Leasing. No obstante, los plazos asociados al proceso han superado a los estimados inicialmente. En mutuos, que muestra incumplimientos más acotados, el desempeño de recuperaciones de activos fallidos es menos favorable

que en leasing.

Los niveles de prepago voluntario de ambas carteras registraron un alza entre el tercer trimestre de 2020 y el segundo semestre de 2022, situándose por sobre los niveles históricos. En adelante en la cartera de mutuos tienden a la baja donde no hay registros de prepago en los últimos 12 meses, en tanto, en la cartera de leasing se mantienen en niveles por sobre lo histórico hasta el cierre del primer semestre de 2024. En términos acumulados, los niveles de la cartera de mutuos son superiores a otras carteras securitizadas de igual originador, en tanto, la cartera de leasing registra niveles inferiores a otras carteras comparables.

El soporte operativo y de sistemas para la administración maestra la realiza Bice Hipotecaria Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., fundada el año 1996. Actualmente, dicha entidad administra una cartera de más de 14.000 operaciones, correspondientes a créditos originados tanto por el banco relacionado como por terceros.

Conforme a las condiciones definidas en el contrato de emisión y el comportamiento del activo, las series subordinadas flexibles han pagado UF 114.056 con cargo a los excesos operacionales del patrimonio separado.

El pago de las series senior resiste actualmente holgados escenarios de estrés al colateral acordes con una clasificación AAA. En particular, los flujos de caja proyectados se sensibilizaron ante incumplimientos de activos y a los plazos asociados a la gestión de recuperación de éstos. También se sensibilizó la rentabilidad proyectada para los fondos en AFV de los contratos de leasing con ahorro metódico, aunque éstos representan una pequeña fracción del activo. Acorde con las características de las series flexibles, los escenarios de crisis fueron desfasados en el tiempo para analizar el impacto de eventuales retiros previos.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Andrea Huerta – Analista principal

Carolina Franco – Director Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad