

**Securizadora Bice S.A. Segundo Patrimonio Separado**
**Octubre 2007**
**Categoría de Riesgo y Contacto**

<b>Tipo de Instrumento</b>		<b>Categoría</b>	<b>Contactos</b>	
<b>Bonos Securitizados:</b>			Socio Responsable	Alejandro Sierra M.
Series C - D		AA+ <sup>1</sup>	Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.
Serie E		C	Analista	Marilyn Ahuad N.
Perspectivas Series C - D		Estable	Teléfono	56 - 2 - 204 73 15
Estados Financieros			Fax	56 - 2 - 223 49 37
			Correo Electrónico	<a href="mailto:ratings@humphreys.cl">ratings@humphreys.cl</a>
			Sitio Web	<a href="http://www.humphreys.cl">www.humphreys.cl</a>
			Tipo de Reseña	Informe Anual

**Datos Básicos de la Operación**

Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BBICS-B
Inscripción Registro de Valores	N° 282, 20 de diciembre de 2001
Activos de Respaldo	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios
Originador	Banco del Desarrollo Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Inmobiliaria Prohogar Ltda.
Representante Tenedores de Bonos	Banco BBVA

**Datos Básicos Bono Securitizado**

Serie	Descripción	Valor Nominal Inicial (UF)	Valor Nominal Título (UF)	Valor Par (UF) al 30/08/2007	Tasa de Interés	Fecha Vencimiento
C	Preferente	1.090.000	5.000	803.072,90	6,0%	21/06/2026
D	Preferente	274.000	1.000	199.788,90	6,0%	21/06/2026
E	Subordinada	197.000	197.000	274.472,44	6,0%	21/06/2026

**Resumen Características Cartera Securitizada**

Tipo de Activo		Saldo Insoluto (UF)	# Activos	Tasa Promedio	LTV Actual * Promedio	Valor Promedio Tasación
Contratos de Leasing Habitacional		74.668,72	109	10,80%	76,76	976
Mutuos Hipotecarios Endosables		853.861,32	1.671	9,57%	57,47	1.083
Total		928.530,04	1.7880	9,67%	59,02	1.083

\* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles.

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a agosto de 2007. Promedios ponderados en función del saldo Insoluto Actual de la cartera de activos.

**Opinión**
**Fundamento de la Clasificación**

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

<sup>1</sup> La clasificación anterior se encontraba en "Categoría AA" con perspectivas favorables.

El alza de clasificación, para las Series C y D, obedece al hecho que la cartera de respaldo ha presentado, en los distintos aspectos de relevancia, un comportamiento más favorable en relación con los supuestos utilizados por **Humphreys** en sus modelos de evaluación. Esto ha implicado que el sobrecolateral de la operación haya experimentado un deterioro inferior al inicialmente presupuestado; situación que no debiera alterarse significativamente a futuro dado la antigüedad promedio de los activos

A agosto de 2007 el valor de los activos del patrimonio separado – saldo insoluto de los créditos vigentes y fondos disponibles – representa en torno al 105% del monto de los bonos preferentes. A la fecha de emisión, diciembre de 2002, este ratio se encontraba en alrededor de 92%. Si bien los activos son superiores a los pasivos, aún existe el riesgo que los activos caigan en *default*; situación que podría afectar al patrimonio separado.

La clasificación considera, además, el comportamiento que ha tenido la cartera de activos, la cual presenta a la fecha -en términos de *default*, prepagos y monto de liquidación de los activos - valores de igual o menor rigurosidad que los supuestos al momento de definir las variables que sirvieron de base para sensibilizar los flujos del patrimonio separado. A la fecha, la cartera crediticia presenta una morosidad sobre 90 días de 8,75%, porcentaje que a futuro no debiera tener incrementos significativos si se considera el grado de madurez de los activos, los cuales presentan una antigüedad promedio de 84 meses. Por otra parte, los activos efectivamente liquidados representan el 3,16% del saldo insoluto original del portafolio.

En cuanto al nivel de prepago de activos, a agosto del año en curso éste representa, en términos acumulados, el 24,47% de saldo insoluto original de la cartera. A igual mes de los años 2004, 2005 y 2006 este porcentaje ascendía a 8,88%, 16,82% y 20,80%, respectivamente.

Por su parte, la clasificación de la serie E o subordinada, se basa en el hecho que su pago está subordinado al cumplimiento de las series preferentes, por cuanto absorbe prioritariamente las pérdidas de los flujos estimados para los activos, reforzando de esta manera la clasificación de riesgo obtenida por las series preferentes, aunque exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o intereses.

## **Perspectivas de la Clasificación**

### **Estable**

Corresponde a aquellos instrumentos que presentan una alta probabilidad que su clasificación no presente variaciones a futuro.

## **Definición Categorías de Riesgo**

### **Categoría AA+**

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy 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.

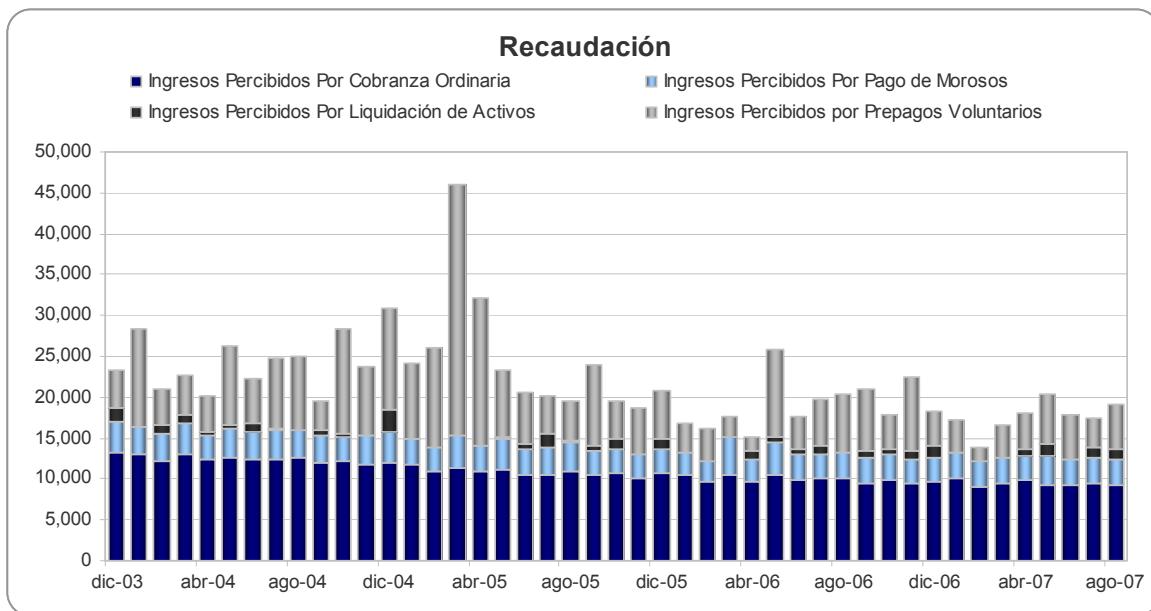
“+” Corresponde a los títulos de deuda con menor riesgo relativo dentro de su categoría.

### **Categoría C**

Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

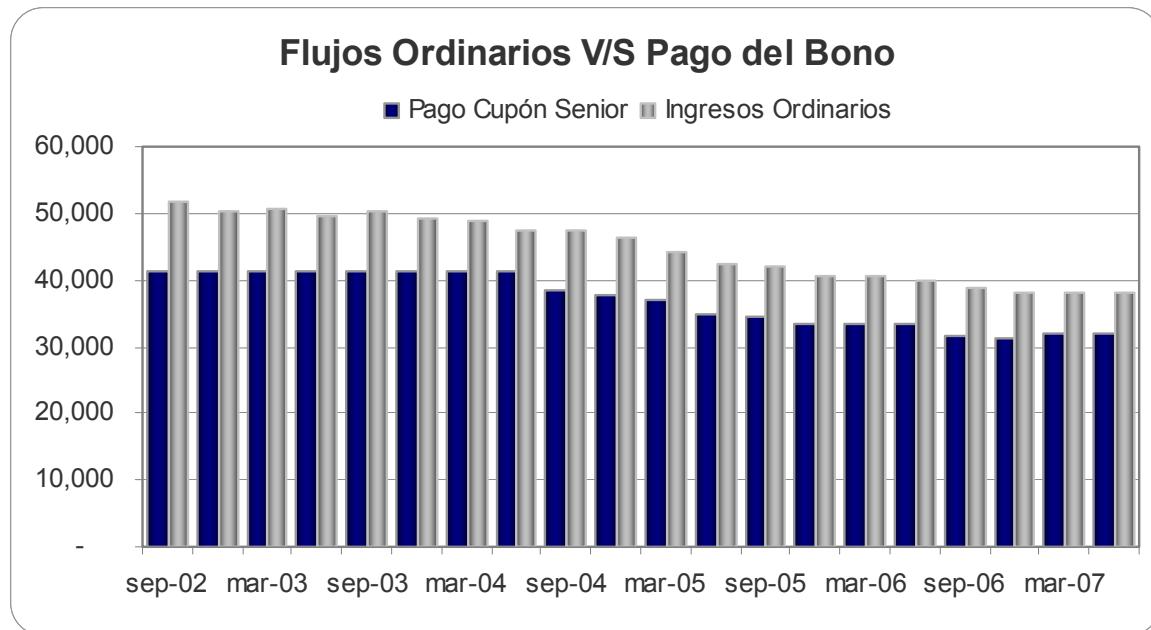
## **Recaudación: cobranza ordinaria efectuada**

De acuerdo con las cifras de los últimos 12 meses, es decir, entre septiembre de 2006 y agosto de 2007, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación de UF 18.383, registrándose la menor recaudación en el mes de febrero de 2007 (UF 13.936) y la mayor en el mes de noviembre de 2006 (UF 22.511). El total de recaudaciones del mes incluye tanto las recaudaciones por pagos al día y morosos, los prepagos que se realizaron en dicho mes y los ingresos percibidos por liquidación de activos.



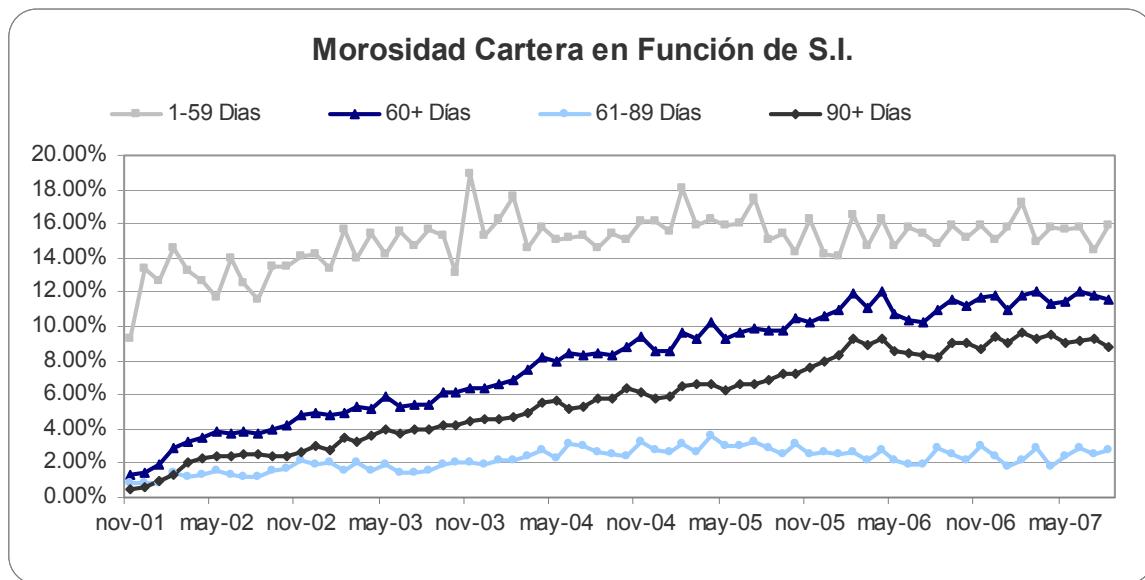
Hay que destacar el fuerte aumento que tuvo la recaudación por concepto de prepagos voluntarios, especialmente en los meses de marzo y abril de 2005, en los cuales éstos representaron más del 50% de la recaudación total. A partir de abril esta tendencia disminuye claramente y a agosto de 2007 los prepagos representan en torno al 27% de la recaudación total.

En el siguiente gráfico se muestra la recaudación de la cartera de activos (pagos ordinarios, excluyendo prepagos y liquidación de activos) en comparación con los pagos hechos a las series preferentes de los bonos:



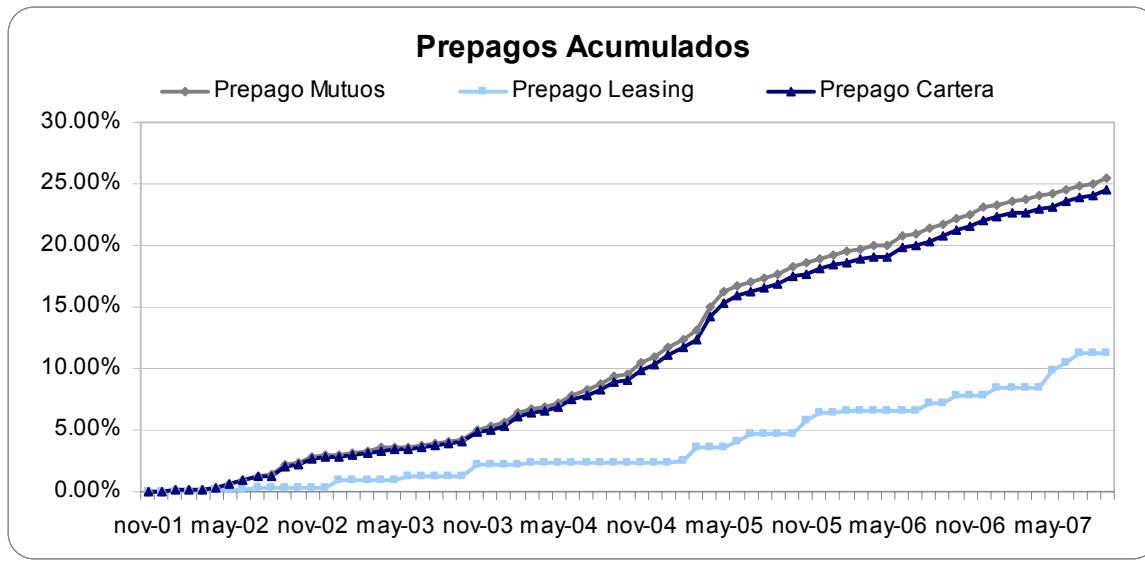
## Morosidad de la Cartera de Activos

El comportamiento de la cartera indica que durante los últimos 12 meses el grueso de la morosidad está dada por clientes que poseen una o dos cuotas atrasadas (en promedio se ubica alrededor del 15,64%), las morosidades promedio de dos o más cuotas se encuentran en un 11,60% y tres o más cuotas alcanzan al 9,07% (morosidad medida sobre el saldo insoluto vigente).



## Prepagos Voluntarios

Este patrimonio comienza a registrar prepagos parciales de activos a partir de noviembre de 2001, los que a agosto de 2007 acumulan un monto equivalente a UF 392.897,47, los cuales representan 24,47% de la cartera original. Los mutuos hipotecarios acumulan un porcentaje de prepago del 25,85% y los contratos de leasing habitacional de un 11,19%.



El presente patrimonio separado no cuenta con un riesgo de prepago importante, ya que los activos que lo componen superan los pasivos. De esta manera, el riesgo por este concepto sería bajo un escenario de un fuerte incremento en los niveles de *default* y una disminución en los niveles de recuperabilidad de activos.

En la presente emisión se presentan prepagos de bonos, los cuales están descritos en el siguiente acápite:

## Otros Antecedentes

### Deuda Actual, Tasación Original, Tasa de Interés y Liquidación de Activos

#### **Deuda Actual**

La cartera presenta una relación entre la deuda actual a agosto de 2007 y la tasación original de los bienes de créditos vigentes de 59,05%, observándose una ligera disminución con respecto a agosto de 2006 en que la relación era de 61,42%.

#### **Tasación Original**

El valor promedio de tasación original medido en unidades de fomento ha descendido desde UF 1.084,55 hasta UF 1.074,68 desde agosto de 2006 a agosto de 2007.

#### **Tasa de interés**

La tasa de interés promedio ponderada a la cual están sujetos los créditos vigentes se ubica en 9,67% a agosto de 2007, manteniéndose constante desde septiembre de 2004.

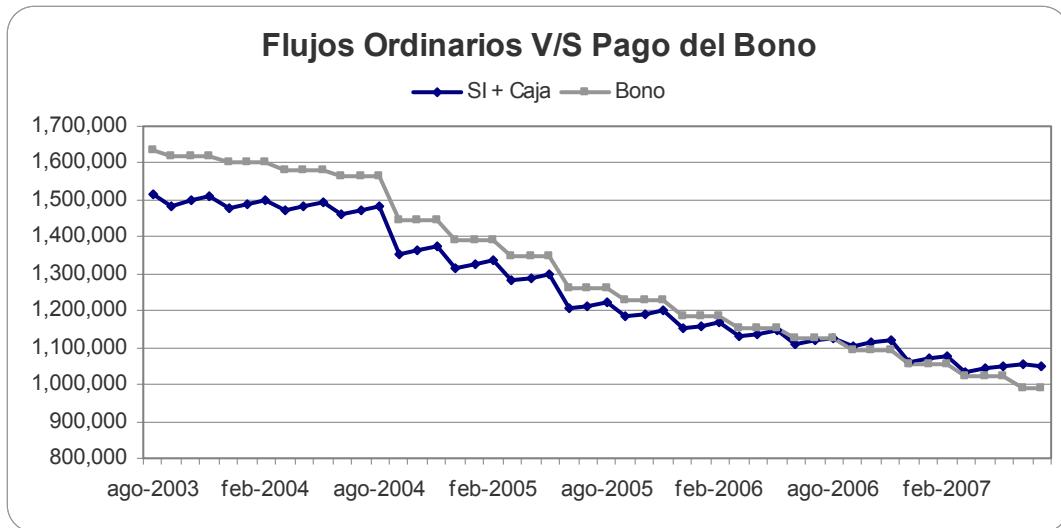
#### **Prepago de Bonos**

A la fecha se han pagado anticipadamente 157 títulos. 14 de la serie A, 19 de la serie B, 54 de la serie C, y 70 de la serie D (series A y B ya están extinguidas).

Fecha	Nº Títulos	Monto Pago UF	% sobre Monto Original Serie Preferente
Sep 2004	41	100.772,52	5,87%
Dic 2004	14	34.198,05	7,86%
Mar 2005	12	28.412,98	9,52%
Jun 2005	29	69.242,27	13,55%
Sep. 2005	6	13.744,45	14,35%
Dic 2005	12	26.638,02	15,90%
Mar 2006	7	14.059,41	16,72%
Jun 2006	5	11.710,57	17,40%
Sep 2006	12	20.476,60	18,59%
Dic 2006	7	19.000,00	19,70%
Mar 2007	7	18.702,74	20,79%
Jun 2007	5	12.590,25	21,52%
<b>Total</b>	<b>157</b>	<b>369.547,87</b>	<b>21,52%</b>

## Antecedentes de los Bonos Securitizados

El siguiente gráfico representa el saldo insoluto de los activos más los fondos disponibles comparados con el bono securitizado de la serie preferente, medido en cada mes.



Hasta agosto del presente año, el emisor ha efectuado prepagos de bonos por sorteo de las cuatro series senior (A, B, C y D), por un monto total de UF 369.548, lo que representa un 21,52% del capital original. Respecto a los bonos series C y D, vigentes, los pagos anticipados ascienden a 24,87%.

Durante este período se ha procedido a capitalizar los intereses correspondientes a los bonos de la serie subordinada a una tasa del 6,0% anual efectiva.

"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."