

Securitizadora Bice S.A

Segundo Patrimonio Separado

Octubre 2005

Categoría de Riesgo y Contacto¹

Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos		
Bonos Securitizados:		Socio Responsable	Alejandro Sierra M.	
Series A - B	AAA	Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.	
Series C - D	AA	Analista	Tomás Escoda C.	
Serie E	C	Teléfono	56 – 2 – 204 73 15	
		Fax	56 – 2 – 223 49 37	
Perspectivas	Estables	Correo Electrónico	ratings@humphreys.cl	
		Sitio Web	www.moodyschile.cl	
		Tipo de Reseña	Informe Anual	

Datos Básicos de la Operación

Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BBICS-B
Inscripción Registro de Valores	Nº 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 Títulos de Deuda	Banco BBVA

Datos Básicos Bono Securitizado

Serie	Descripción	Valor Nominal Inicial (UF)	Valor Nominal Título (UF)	Valor Par (UF) al 30/06/2005	Tasa de Interés	Fecha Vencimiento
A	Preferente	280.000	5.000	81.596	5,0%	21/12/2006
B	Preferente	73.000	1.000	21.527	5,0%	21/12/2006
C	Preferente	1.090.000	5.000	926.348	6,0%	21/06/2026
D	Preferente	274.000	1.000	231.337	6,0%	21/06/2026
E	Subordinada	197.000	197.000	241.919	6,0%	21/06/2026

Estadísticas de Operación

Cifras en Miles de Pesos (Junio 2005)	Entre el 01/01/2005 y el 30/06/2005	Entre el 01/01/2004 y el 30/06/2004
Intereses por Activo Securitizado	892.980	1.031.385
Intereses por Inversiones	25.345	23.217
Reajustes por Activo Securitizado	222.494	149.127
Reajustes por inversiones	0	0
Ingresos por prepago de contratos	0	0
Ingresos percibidos por activos castigados	0	0
Otros ingresos	8.671	7.349
Total Ingresos	1.149.490	1.211.078
Remuneración Adm. de Activos	(32.152)	(34.561)
Remuneración por Representante Tenedores	(2.077)	(2.082)
Intereses por Títulos de Deuda	(800.988)	(903.756)
Reajuste por Títulos de Deuda	(252.884)	(164.705)
Provisiones	(37.094)	(40.245)
Pérdidas en liquidación de garantías	(33.573)	(6.623)
Otros gastos	(152.794)	(82.288)
Total Gastos	(1.311.572)	(1.234.260)
Resultado neto por corrección monetaria	4.192	1.302
Resultado del Período	(129.484)	(21.880)

¹ Moody's Investors Service, Inc. ("Moody's") owns a minority interest in Clasificadora de Riesgo Humphreys Limitada ("Humphreys") and does not control the management or ratings activity of Humphreys. Moody's is not responsible or liable in any way for any ratings issued by Humphreys. Unless otherwise specified, Moody's is not responsible for any research or other information provided by Humphreys.

Grado de cumplimiento de Sobrecolateral		
Cifras en Miles de Pesos (Junio 2005)	2005	2004
Total Activo	25.872.107	31.427.214
Total titulos de deuda securitización (menos)	(26.281.567)	(31.342.843)
Exceso (negativo) positivo de activos	(409.460)	84.371
Disponible	-	7.788
Otros activos circulantes	-	76.583
Exceso de activos	-	84.371

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.

La clasificación considera, además, el comportamiento que ha tenido la cartera de activos, la cual presenta a la fecha -en términos de *default*, prepago 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.

En el último año se ha observado en los mutuos hipotecarios una tasa de prepago muy superior al promedio histórico de estos activos. Sin embargo ésta ha ido descendiendo marcadamente en estos últimos meses. Es importante seguir como se comporta el prepago a futuro, para determinar si se hace necesario redefinir la manera en que se estiman los niveles de prepago esperado.

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

En general, el patrimonio separado ha tenido un comportamiento estable y dentro de los parámetros esperados. Bajo este contexto, se califican las perspectivas de la clasificación como **Estables**.

Definición Categorías de Riesgo

Categoría AAA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más 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.

Categoría AA

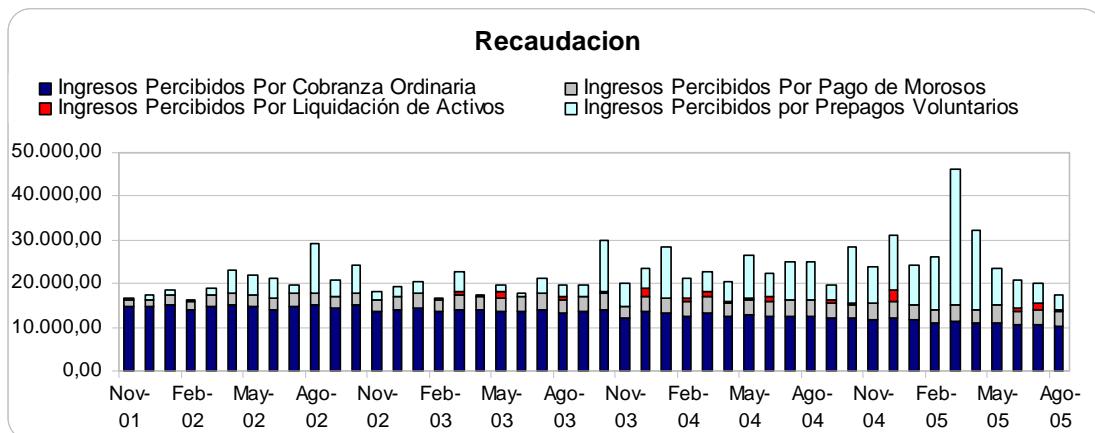
Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

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 2004 y Agosto de 2005, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación de UF 26.141, registrándose la menor recaudación en el mes de Agosto de 2005 (UF 17.507) y la mayor en el mes de Marzo de 2005 (UF 46.118). 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.

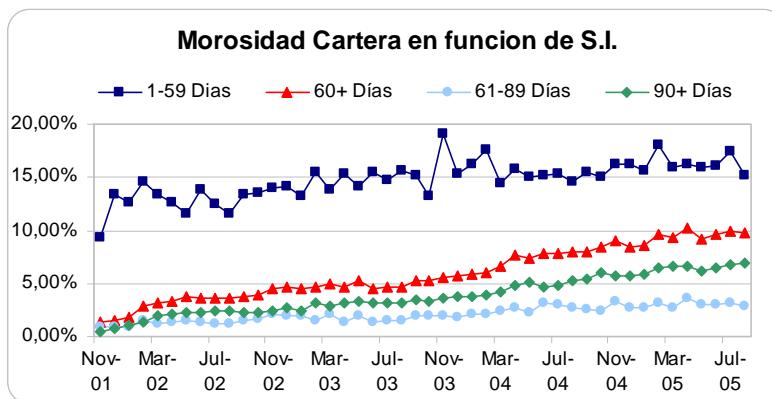


Hay que destacar el fuerte aumento que tuvo la recaudación por concepto de prepagos voluntarios, especialmente en los meses de Marzo y Abril del presente año, en los cuales estos representaron mas del 50% de la recaudación total. A partir de Abril esta tendencia disminuye claramente y a Agosto de 2005 los prepagos solo representan el 20% de la recaudación total.

Morosidad de la Cartera de Activos

Una cuenta se convierte en "morosa" cuando no se han recibido pagos durante los 30 días posteriores a la fecha de vencimiento de la cuota.

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 – que en promedio se ubica alrededor del 15%. Las morosidades promedio de tres o más cuotas alcanzan al 6,99% en el mes de Agosto de 2005

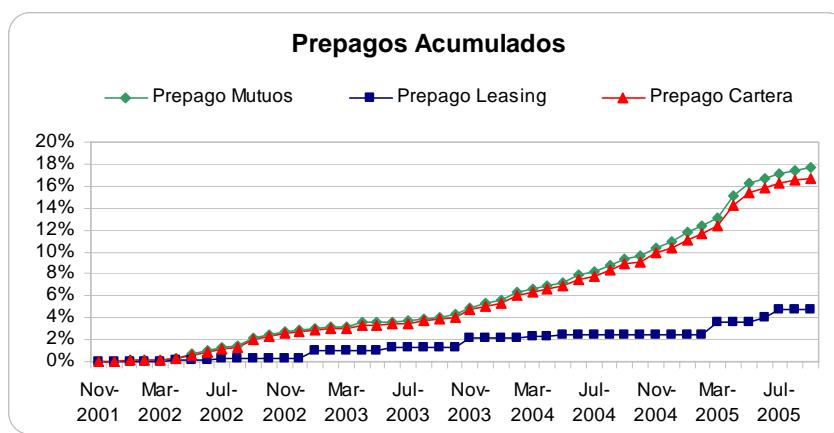


Estos niveles de morosidad corresponden a los niveles presupuestados en el modelo aplicado por Humphreys.

Prepagos Voluntarios

Este patrimonio comienza a registrar prepagos parciales de activos a partir de Noviembre de 2001, los que a Agosto de 2005 acumulan un monto equivalente a UF 269.070, los cuales representan un 16,76% de la cartera original. Los Mutuos hipotecarios acumulan un porcentaje de prepago del 17,63%.

Cabe destacar eso si, la disminución que han tenido los prepagos como porcentaje de la recaudación, lo cual indicaría una disminución en el ritmo de crecimiento de los prepagos.



El riesgo de los prepagos radica en la pérdida del sobrecolateral ofrecido, dado que en este caso el sobrecolateral corresponde a la diferencia de tasas entre los activos y los pasivos. No obstante, este riesgo puede ser atenuado mediante la adquisición de nuevos activos o mediante el prepago de los pasivos.

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 2005 y la tasación original de los bienes de créditos vigentes de 63,94%, observándose una ligera disminución con respecto a Septiembre de 2004 en que la relación era de 66,16%.

Tasación Original

El valor promedio de tasación original medido en unidades de fomento ha descendido desde UF 1.126,86 hasta UF 1.091,96 desde Septiembre de 2004 a Agosto de 2005.

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 2005, observándose un aumento con respecto a Septiembre de 2004 en que la tasa era de 9,65%.

Pre pago de Bonos

A la fecha se han pagado anticipadamente 96 títulos. Nueve de la serie A, once de la serie B, treinta y tres de la serie C, y cuarenta y tres de la serie D.

"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