

SECURITIZADORA BICE S.A.

Octubre 2002

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

Datos Básicos de la Operación

Identificación del Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BBICS-A
Activos de Respaldo	Mutuos Hipotecarios Endosables Contratos de Leasing Habitacional
Originadores	Banco del Desarrollo (MHE) Bandesarrollo Sociedad Leasing Habitacional (CLH)
Administrador Primario	Banco del Desarrollo S.A.
Representante de los Títulos de Deuda	BBVA Banco BHIF S.A.
Gestión de Respaldo de la Información	ACFIN S.A.
Características Activos	<u>Mutuo Hipotecario Endosable:</u> Tasa Fija, Pago Mensual, Amortización Completa. <u>Contrato de Arrendamiento con Compraventa:</u> Tasa Fija, Arriendo Mensual, Ahorro Acumulado (ahorro mensual + subsidio trimestral) para uso de opción de contrato de compraventa.

Estadísticas de Operación

Cifras en Miles de Pesos	Marzo 2002	Julio 2002
Intereses por Activo Securitizado	380.220	886.989
Intereses por Inversiones	9.486	18.326
Reajuste por Activo Securitizado	(81.865)	104.168
TOTAL INGRESOS	308.942	1.012.283

Cifras en Miles de Pesos	Marzo 2002	Julio 2002
Remuneración Adm. de Activos	11.128	25.959
Intereses por Títulos de Deuda	332.772	772.877
Reajuste por Títulos de Deuda	(86.540)*	108.478
Provisiones sobre Activo Securitizado	5.130	10.976
TOTAL GASTOS	290.844	982.940
EXCEDENTES DEL PERÍODO	18.200	30.476

*Los reajustes por títulos de deuda para marzo de 2002 corresponden a un gasto “positivo”, es decir, se contabiliza como un ingreso en la cuenta de gastos.

Otros Datos Estadísticos

<i>Cifras en Miles de Pesos</i>	<i>Marzo 2002</i>	<i>Julio 2002</i>
Activo Securitizado (corto plazo)	2.173.556	2.168.428
Total Activo Circulante	2.845.771	3.184.096
Activo Securitizado (largo plazo)	18.034.304	17.823.303
Total Otros Activos	18.701.338	18.483.514
TOTAL ACTIVOS	21.547.109	21.667.610
Obligaciones por Títulos de Deuda (C.P.)	670.611	785.051
Total Pasivo Circulante	1.048.748	1.301.273
Obligaciones por Títulos de Deuda (L.P.)	20.433.378	20.288.655
Total Pasivos a Largo Plazo	20.433.378	20.288.655
Excedente Acumulado	46.783	47.206
Excedente del Ejercicio	18.200	30.476
Total Excedente Acumulado	64.983	77.682
TOTAL PASIVOS	21.547.109	21.667.610

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. La totalidad de los activos, mutuos hipotecarios endosables y contratos de leasing habitacional, han sido originados por el Banco del Desarrollo y su filial Bandesarrollo Sociedad Leasing Habitacional, respectivamente.

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 menor rigurosidad que los supuestos al momento de definir las variables que sirvieron de base para sensibilizar los flujos del patrimonio separado.

Por su parte, la clasificación de la serie E o subordinada, se basa en el hecho que su pago está subordinado al cumplimiento de la serie preferente, por cuanto absorbe prioritariamente las pérdidas de los flujos estimados para los activos, reforzando de esta manera la clasificación de riesgo obtenida por la serie preferente, 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. Asimismo, el administrador primario ha ejercido adecuadamente las funciones de las cuales es responsable. 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

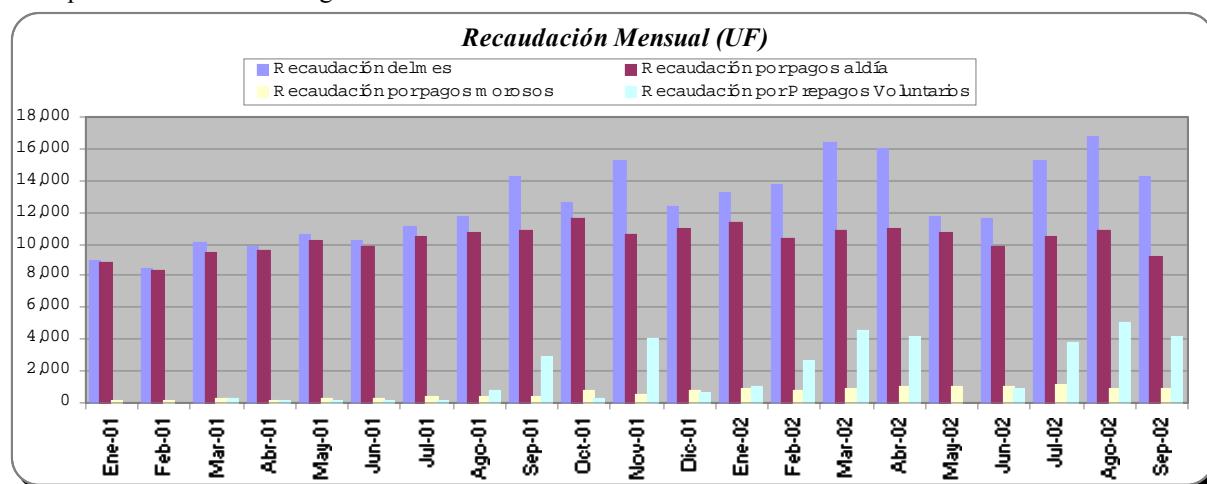
Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría C

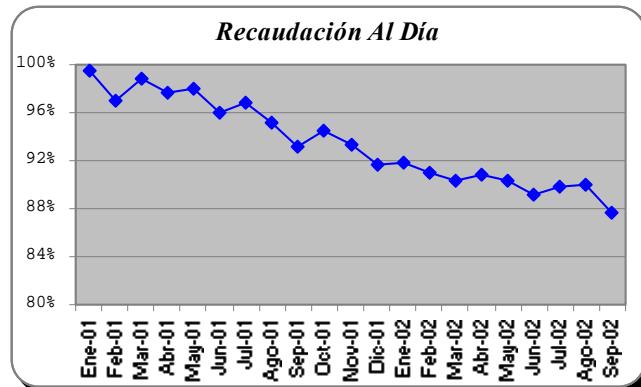
Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficientes para el pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

Recaudación por Cobro de Cuentas por Cobrar

De acuerdo con las cifras de los últimos 21 meses, es decir, entre enero de 2001 y septiembre de 2002, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación en torno a las 12.561 Unidades de Fomento mensuales, siendo la menor recaudación en el mes de febrero de 2001 (UF 8.420,82) y la mayor en el mes de agosto de 2002 (UF 16.698,55). El total de recaudaciones del mes incluye tanto las recaudaciones por pagos al día y morosos como los prepagos realizados en dicho mes, tanto para mutuos hipotecarios endosables como para contratos de leasing habitacional.



Por otra parte, se puede observar que la cobranza ordinaria tiene una efectividad de entre 99,49% y 87,67%, niveles considerados dentro del promedio comparándolos con otras carteras de activos securitizados. Para estos efectos se entiende como efectividad de la cobranza ordinaria la relación entre el total recaudado por pagos realizados en las fechas preestablecidas y los montos totales cobrados por el mismo concepto. El comportamiento mensual de este indicador queda reflejado en el gráfico "Recaudación Al Día", donde si bien se aprecia una leve tendencia a la baja, las tasas de pago al día se mantienen dentro de niveles adecuados.



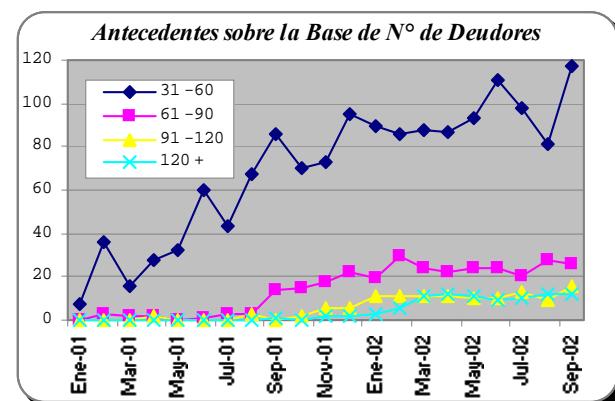
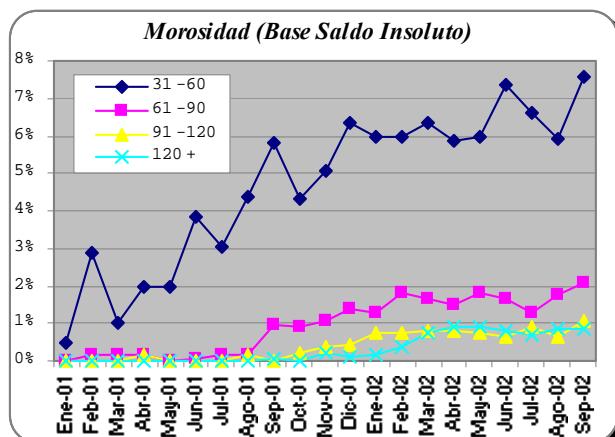
Cabe mencionar que esta cartera está compuesta en un 86,2% por mutuos hipotecarios endosables y en un 13,2% por contratos de leasing habitacional, ambos porcentajes calculados como el promedio de operaciones mensuales durante el período comprendido entre enero de 2001 y septiembre de 2002.

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.

Existen distintas categorías de morosidad dependiendo del número de días en los cuales se realiza el pago. Mientras un deudor con una cuota morosa se encuentra en la categoría 31-60 días, otro deudor que presenta 4 ó más cuotas morosas se encuentra en la categoría 120 o más días. Las restantes categorías de morosidad (61-90, 91-120) representan 2 y 3 cuotas morosas respectivamente. Por otra parte, son considerados “Al Día” aquellos pagos efectuados en forma anterior o dentro de los siguientes 30 días al vencimiento de la cuota.

El comportamiento de la cartera durante los últimos 20 meses indica que el grueso de la morosidad está dada por clientes que poseen sólo una cuota atrasada – que en promedio se ubica alrededor del 4,71% del saldo insoluto mensual a recaudar – lo que no preocupa en demasía dado que muchos deudores aún cuando no pagan en la fecha preestablecida, regularizan su situación con una adecuada antelación a la fecha del próximo vencimiento. Las morosidades promedio de dos o más cuotas son marginales, ubicándose por debajo del 2,11% del total de la cartera.



Cabe destacar que el modelo de simulación aplicado por Clasificadora de Riesgo Humphreys asume niveles de morosidad superiores para escenarios definidos como “negativos severos”, los cuales alcanzan entre el 8% y el

20% del total de la cartera, por lo que se demuestra que la cartera, de manera consolidada, presenta un adecuado comportamiento.

El gráfico “Antecedentes Sobre la Base de Nº de Deudores” indica la cantidad de deudores distribuidos dentro de las distintas categorías de morosidad.

La cartera presenta, a septiembre de 2002, 117 deudores con una cuota atrasada y 26 deudores con dos cuotas atrasadas. A esta fecha hay además 16 personas con tres cuotas pendientes y 12 deudores poseen cuatro o más cuotas morosas. Por otra parte y a la misma fecha, hay tres deudores, todos ellos con contratos de leasing habitacional.

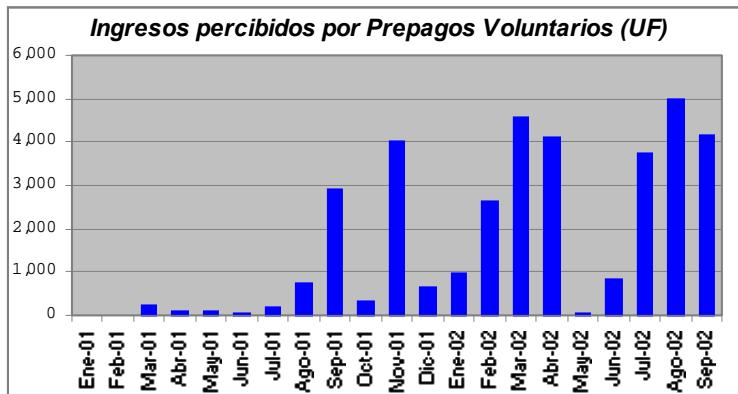
Prepagos Voluntarios

Para la simulación de los prepagos, *Humphreys* considera, entre otros aspectos, la antigüedad de la cartera, el perfil socio-económico y edad de los deudores y la tasa de interés de los créditos.

Durante los últimos 21 meses hubo prepagos por un monto equivalente a UF 35.285,96, considerados tanto los prepagos totales como aquellos parciales, los cuales representan un 3,13% de la cartera. Este porcentaje se encuentra un tanto alto si se compara con los parámetros supuestos por *Clasificadora de Riesgo Humphreys*.

Cabe señalar que 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 pre pago de los pasivos.

En todo caso, se debe tener en consideración que un nivel de pre pago relativamente alto es coherente con la experiencia, la cual muestra mayores niveles de pre pago para créditos con mayor antigüedad y cuando los deudores poseen un alto nivel de ingresos.



Otros Antecedentes

Incorporaciones / Extinciones

A partir de enero de 2001, la cartera ha sufrido modificaciones debido a las contingencias que enfrentan los activos, tales como prepagos, inscripción del dominio, morosidad, etc. Los cuadros siguientes muestran el total de activos con los que ha operado mensualmente el patrimonio separado.

Extinciones e Incorporaciones de Mutuos Hipotecarios Endosables durante el período										
	Ene-01	Feb-01	Mar-01	Abr-01	May-01	Jun-01	Jul-01	Ago-01	Sep-01	Oct-01
Pre pago Total	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-
(Incorporaciones) / Extinciones	-	(69)	(81)	(43)	(49)	(13)	(2)	(1)	-	-
Total MHE¹	1.061	1.130	1.211	1.254	1.303	1.316	1.318	1.319	1.316	1.316

¹ Mutuos Hipotecarios Endosables

	<i>Nov-01</i>	<i>Dic-01</i>	<i>Ene-02</i>	<i>Feb-02</i>	<i>Mar-02</i>	<i>Abr-02</i>	<i>May-02</i>	<i>Jun-02</i>	<i>Jul-02</i>	<i>Ago-02</i>	<i>Sep-02</i>
<i>Prepago Total</i>	4	1	2	3	3	1	-	1	3	5	4
<i>(Incorporaciones) / Extinciones</i>	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Total MHE</i>	1.312	1.319	1.317	1.314	1.311	1.310	1.310	1.309	1.306	1.301	1.297

<i>Extinciones e Incorporaciones de Contratos de Leasing Habitacional durante el período</i>											
	<i>Ene-01</i>	<i>Feb-01</i>	<i>Mar-01</i>	<i>Abr-01</i>	<i>May-01</i>	<i>Jun-01</i>	<i>Jul-01</i>	<i>Ago-01</i>	<i>Sep-01</i>	<i>Oct-01</i>	
<i>Prepago Total</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>(Incorporaciones) / Extinciones</i>		(31)	(20)	(36)	(23)	(12)	-	-	-	-	-
<i>Total CLH²</i>	100	131	151	187	210	222	222	222	222	222	222

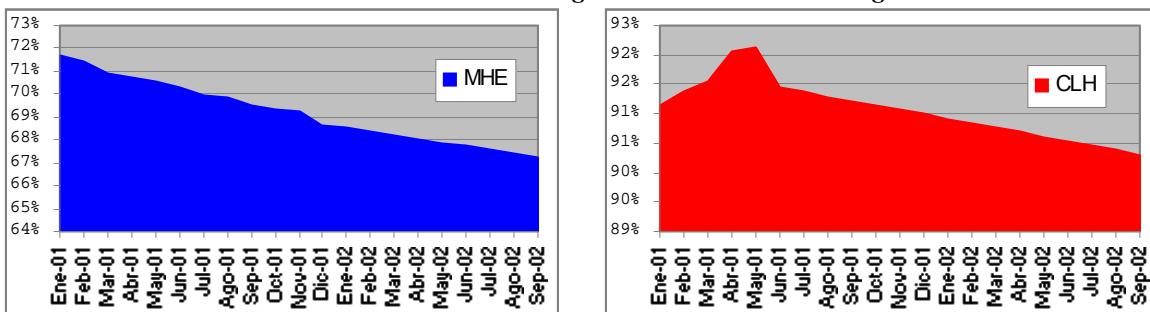
	<i>Nov-01</i>	<i>Dic-01</i>	<i>Ene-02</i>	<i>Feb-02</i>	<i>Mar-02</i>	<i>Abr-02</i>	<i>May-02</i>	<i>Jun-02</i>	<i>Jul-02</i>	<i>Ago-02</i>	<i>Sep-02</i>
<i>Prepago Total</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>(Incorporaciones) / Extinciones</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Total CLH</i>	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222

Aquellos mutuos hipotecarios endosables y contratos de leasing habitacional que son prepagados en su totalidad dejan de formar parte de la cartera. El dinero producto de los prepagos, tanto parciales como totales, es utilizado ya sea para sustituir estos activos por otros nuevos con similares tasas y plazos remanentes o bien para pagar anticipadamente el bono, a fin de minimizar el impacto en el calce de los flujos de los activos con el de los pasivos.

Deuda Actual, Tasa de Interés y Tasación Original

La cartera presenta una relación entre la deuda actual a septiembre de 2002 y la tasación original de los bienes de créditos vigentes de 67,22% para los MHE y 90,30% para los CLH. Si bien esta relación ha tenido un comportamiento relativamente constante durante el período, se puede apreciar también que posee una tendencia decreciente, es decir, va disminuyendo conforme a los pagos mensuales efectuados tal como lo muestran los gráficos “Relación Deuda/Tasación Original (Creed. Vigentes)”, tanto para MHE como para CLH, lo que permite reducir el monto adeudado vigente.

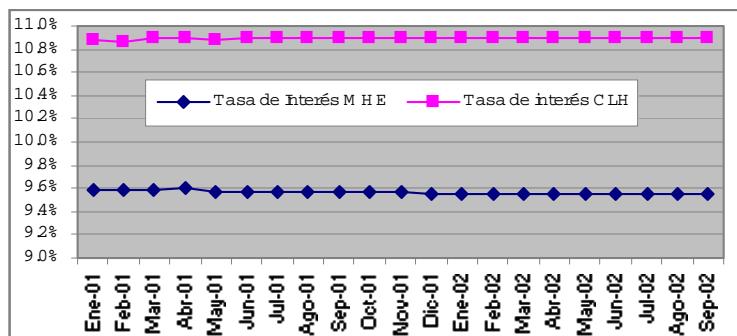
Relación Deuda/Tasación Original Bienes de Créditos Vigentes



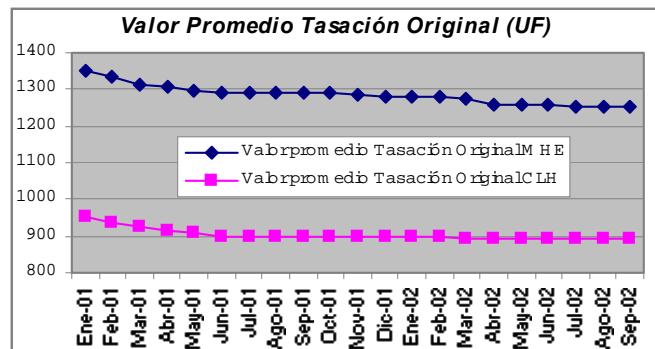
² Contratos de Leasing Habitacional

La tasa de interés promedio ponderada a la cual están sujetos los créditos vigentes se ubica en torno al 9,56% para los MHE y 10,89% para los CLH. Este índice ha mantenido una tendencia estable a lo largo del período, tal como lo muestra el siguiente gráfico.

Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Vigentes



El valor promedio de tasación original medido en unidades de fomento tampoco ha presentado variaciones significativas a lo largo del período, con promedios ponderados de UF 1.285 y UF 903 para mutuos hipotecarios endosables y contratos de leasing habitacional, respectivamente.



“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.”