

Securizadora Bice S.A Segundo Patrimonio Separado
Octubre 2006
Categoría de Riesgo y Contacto

Tipo de Instrumento		Categoría	Contactos	
Bonos Securitzados:			Socio Responsable Gerente a Cargo	Alejandro Sierra M. Aldo Reyes D.
Series A - B	AAA		Analista	Marilyn Ahuad N.
Series C - D	AA		Teléfono	56 - 2 - 204 73 15
Serie E	C		Fax	56 - 2 - 223 49 37
Perspectivas Series A - B	Estables		Correo Electrónico	ratings@humphreys.cl
Perspectivas Series C - D	Favorables		Sitio Web	www.humphreys.cl
Estados Financieros	Junio de 2006		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
	Banco del Desarrollo
Originador	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 30/08/2006	Tasa de Interés	Fecha Vencimiento
A	Preferente	280.000	5.000	25.701	5,0%	21/12/2006
B	Preferente	73.000	1.000	6.814	5,0%	21/12/2006
C	Preferente	1.090.000	5.000	884.827	6,0%	21/06/2026
D	Preferente	274.000	1.000	222.471	6,0%	21/06/2026
E	Subordinada	197.000	197.000	258.936	6,0%	21/06/2026

Resumen Características Cartera Securizada

Type de Activo	Saldo Insoluto (UF)	# Activos	Tasa Promedio	LTV Actual * Promedio	Valor Promedio Tasación
Contratos de Leasing Habitacional	84.000,87	117	10,79%	79,45	983
Mutuos Hipotecarios Endosables	963.154,51	1.776	9,57%	59,85	1.089
Total	1.047.155,38	1.893	9,67%	61,42	1.080,66

* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte agosto de 2006. 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.

El cambio en las perspectivas, para las Series C y D, obedece al comportamiento de la cartera que 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. Ésto ha implicado un incremento en el nivel de sobrecolateral de la sociedad, por lo que la tendencia se califica en "**Favorable**".

A agosto 2006 el valor de los activos – saldo insoluto de los créditos vigentes y fondos disponibles – representan en torno al 103,5% del monto de los bonos preferentes. A la fecha de emisión, diciembre de 2002, este ratio se encontraba alrededor de 92%. Si bien los activos son ligeramente superiores a los pasivos, aún existe el riesgo que los activos caigan en *default*; situación que puede 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 8,05%, 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 72 meses. Por otra parte, los activos efectivamente liquidados representan el 2,52% del saldo insoluto original del portafolio.

En el último año se ha observado un marcado descenso en la tasa de prepago de los mutuos hipotecarios, muy inferior a la presentada durante el período anterior. A agosto del presente año el patrimonio separado mantiene un nivel de prepagos acumulados medidos sobre el saldo insoluto original de la cartera de un 20,80% (a igual fecha de 2004 y 2005 era de 8,88% y 16,82%, 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

La tendencia **Favorable** de las series C y D obedece a que dichas series podrían ver mejorada su clasificación, en el corto o en el mediano plazo, como consecuencia del comportamiento que ha tenido la cartera securitizada.

El resto de las series (A, B y E) del patrimonio separado ha tenido un comportamiento estable y dentro de los parámetros esperados. Bajo este contexto, se califican las perspectivas de la clasificación para dichas series en "**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

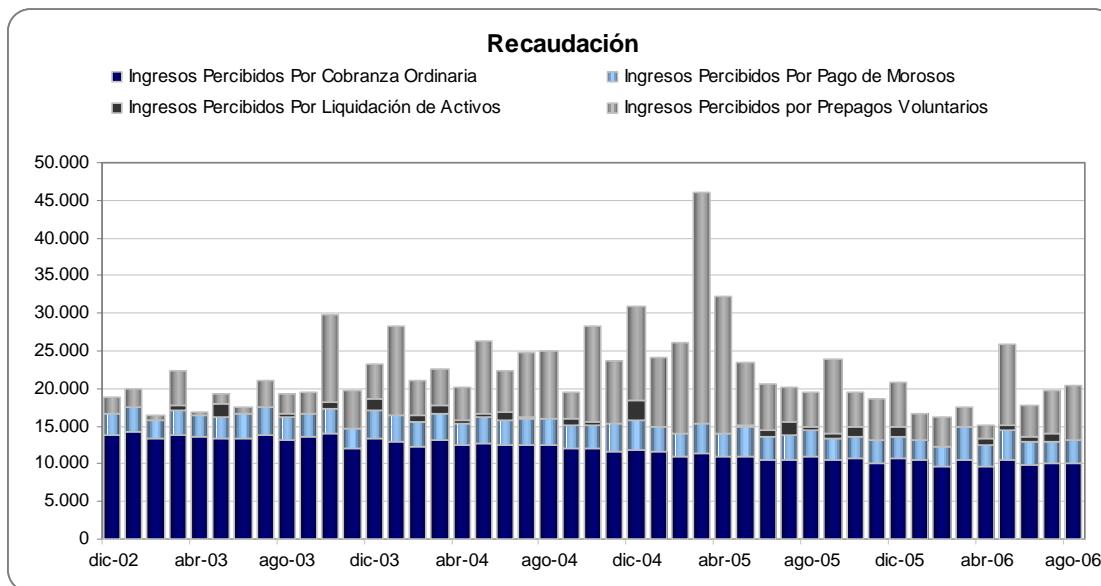
Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

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

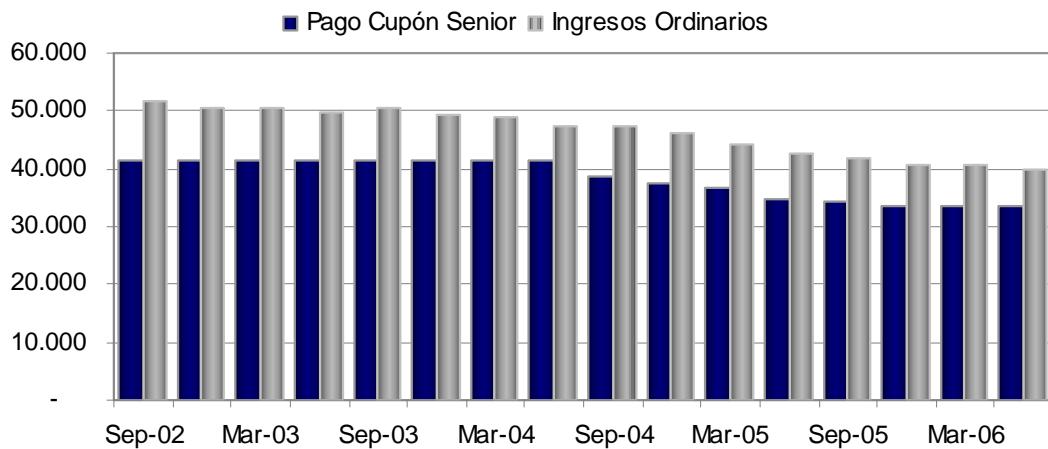
De acuerdo con las cifras de los últimos 12 meses, es decir, entre septiembre de 2005 y agosto de 2006, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación de UF 19.380, registrándose la menor recaudación en el mes de marzo de 2006 (UF 15.118) y la mayor en el mes de mayo de 2006 (UF 25.937). 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 2006 los prepagos sólo representan en torno al 20% de la recaudación total.

En el siguiente gráfico se muestra la recaudación de la cartera de activos en comparación con los pagos hechos a las series preferentes de los bonos:

Flujos Ordinarios V/S Pago del Bono

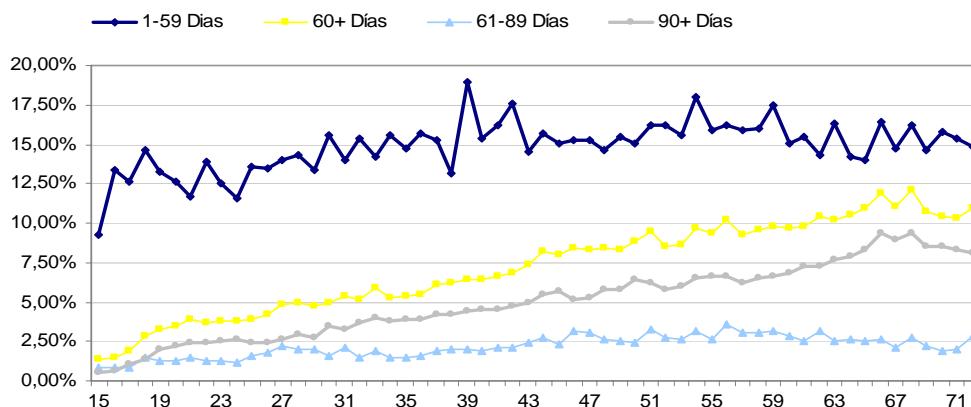


Morosidad de la Cartera de Activos

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 (en promedio se ubica alrededor del 15%). Las morosidades promedio de tres o más cuotas alcanzan al 10,99% en el mes de agosto de 2006.

Morosidad Cartera (en función de S.I.)

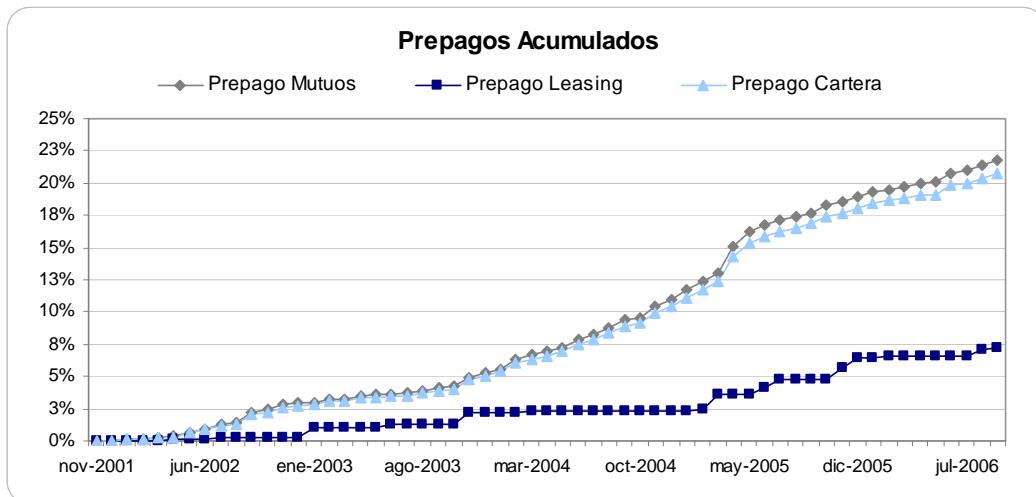


Si bien existe un aumento en los niveles de morosidad más dura (mora mayor a 90 días), dichos niveles de se encuentran dentro de los parámetros presupuestados en el modelo aplicado por Humphreys.

Prepagos Voluntarios

Este patrimonio comienza a registrar prepagos parciales de activos a partir de noviembre de 2001, los que a agosto de 2006 acumulan un monto equivalente a UF 334.010, los cuales representan 20,80% de la cartera

original. Los mutuos hipotecarios acumulan un porcentaje de prepago del 21,79%. 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 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, lo que podría hacer caer el saldo de los activos por debajo del saldo insoluto del bono.

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 2006 y la tasación original de los bienes de créditos vigentes de 61,42%, observándose una ligera disminución con respecto a septiembre de 2005 en que la relación era de 63,64%.

Tasación Original

El valor promedio de tasación original medido en unidades de fomento ha descendido desde UF 1.088,37 hasta UF 1.080,66 desde septiembre de 2005 a agosto de 2006.

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 2006, manteniéndose constante desde septiembre de 2004.

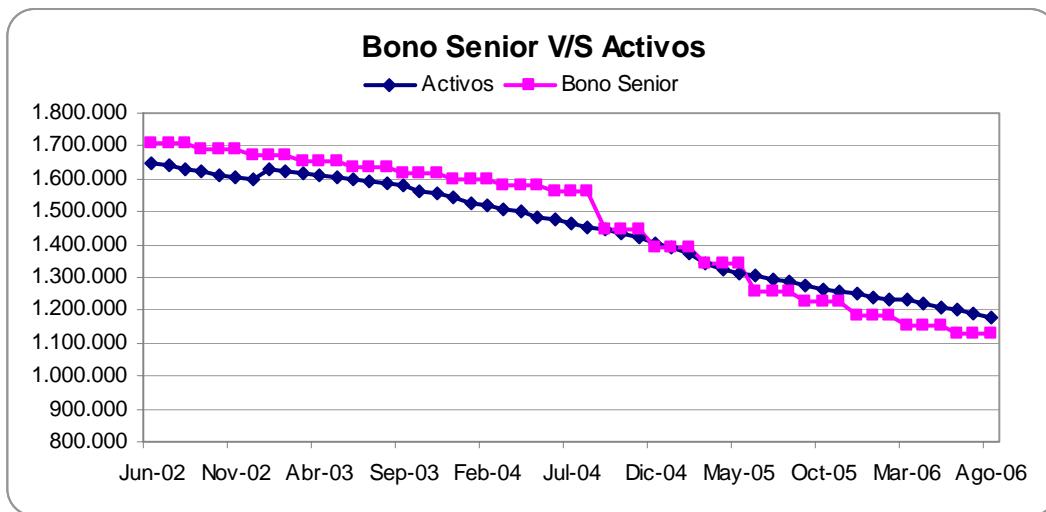
Pre pago de Bonos

A la fecha se han pagado anticipadamente 126 títulos. Trece de la serie A, dieciséis de la serie B, cuarenta y tres de la serie C, y cincuenta y cuatro de la serie D.

Fecha	Nº Títulos	Monto Pago UF	% sobre Monto Original Serie Preferente
Sept 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%
Sept. 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%
Total	126	298.778	17,40%

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.



A junio 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 298.778, lo que representa un 17,40% del capital original.

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."