

## Securizadora Bice S.A. (Segundo Patrimonio Separado)

Abril 2009

Categoría de Riesgo y Contacto			
Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos	
Bonos Securizados:		Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.
Series C - D	<b>AA+</b>	Analista	Cristóbal Oyarzún M.
Serie E	<b>C</b>	Teléfono	56 – 2 – 433 52 00
Perspectiva Series C – D	<b>Favorable</b>	Fax	56 – 2 – 433 52 01
		Correo Electrónico	<a href="mailto:ratings@humphreys.cl">ratings@humphreys.cl</a>
		Sitio Web	<a href="http://www.humphreys.cl">www.humphreys.cl</a>
Estados Financieros	Diciembre 2008	Tipo de Reseña	Revisión 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 CLH y Mutuos Hipotecarios (MH)
Originador	Banco del Desarrollo Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Inmobiliaria Prohogar Ltda.
Representante Tenedores de Bonos	Banco BBVA

Datos Básicos Bono Securizado						
Serie	Descripción	Valor	Valor Nominal Título (UF)	Valor Par (UF) al 29/02/2009	Tasa de Interés	Fecha Vencimiento
		Nominal Inicial (UF)				
C	Preferente	1.090.000	5.000	645.308	6,0%	21/06/2026
D	Preferente	274.000	1.000	161.546	6,0%	21/06/2026
E	Subordinada	197.000	197.000	299.541	6,0%	21/06/2026

## Resumen Características Cartera Securitizada

Tipo de Activo	Saldo Insoluto (UF)	# Activos	Tasa Promedio	LTV Actual * Promedio	Valor Promedio Tasación
CLH	107.974	160	10,79%	72,54	966
MHE	713.974	1.534	9,56%	53,63	1.083
Total	821.775	1.694	9,72%	55,17	1.073

\* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles.

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a febrero de 2009. 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.

A febrero de 2009 el valor de los instrumentos hipotecarios – saldo insoluto de los mutuos endosables y contratos de leasing habitacional – representan el 96,33% del monto de los bonos preferentes. Al momento de la emisión, diciembre de 2002, este *ratio* se encontraba en alrededor de 92%. Sin embargo, si se consideran los fondos disponibles existentes a la fecha, el total de activos del patrimonio separado supera el pasivo asociado a los títulos de deuda *senior*.

Si bien los activos son superiores a los pasivos preferentes y la cartera hipotecaria es madura, lo que reduce la probabilidad de cambios significativos en el nivel de *default* e incrementa el porcentaje de recuperación en caso de ejecución anticipada y forzosa de las operaciones crediticias, la Clasificadora - guiada por un criterio conservador - ha decidido mantener la clasificación en "*Categoría AA+*" de las series C y D. Esto, en atención a la actual coyuntura económica, caracterizada por una baja en la tasa de interés y por una contracción en el nivel de crecimiento (lo cual aumenta la probabilidad de prepago de los deudores menos riesgosos, debilita la cartera debido a los deudores con mayor exposición a los aumentos en el nivel de desempleo y presiona a la baja los precios de los bienes raíces.)

La clasificación considera el comportamiento que ha tenido la cartera de activos, que a la fecha presenta -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 11% y una antigüedad promedio de 102 meses. Por otra parte, los activos efectivamente liquidados representan el 4,16% del saldo insoluto original del portafolio.

El nivel de prepagos de activos, a febrero del año en curso representa, en términos acumulados, el 28,58% del saldo insoluto original de la cartera. A igual mes, los porcentajes de años anteriores corresponden a 26,22% en el año 2008 y 22,69% en el año 2007.

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. De esta forma refuerza la clasificación de riesgo obtenida por las series preferentes, aunque expone a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o intereses.

## Definición Categoría 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.

## Perspectivas de la Clasificación

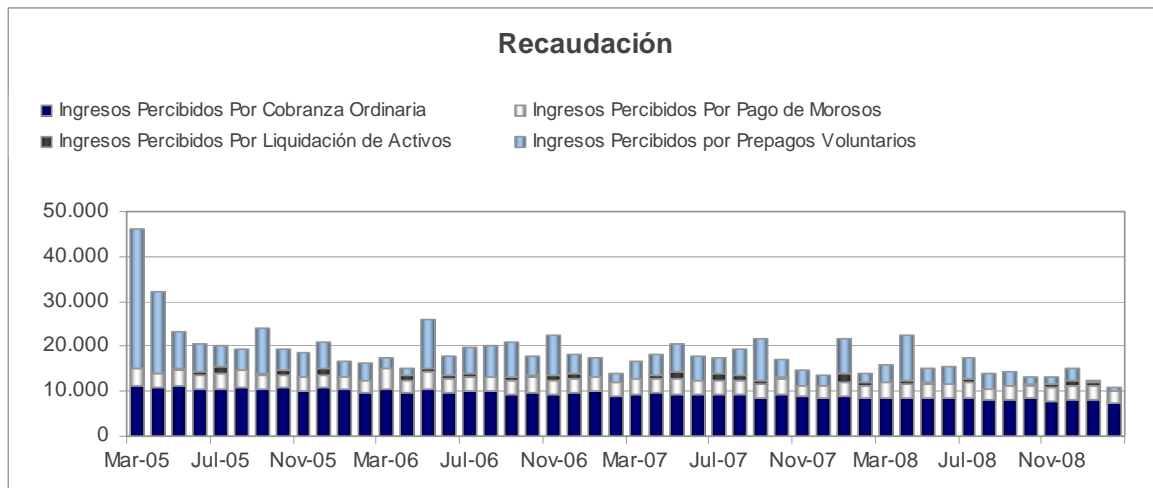
### **Favorable:**

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

### **Recaudación: cobranza ordinaria efectuada**

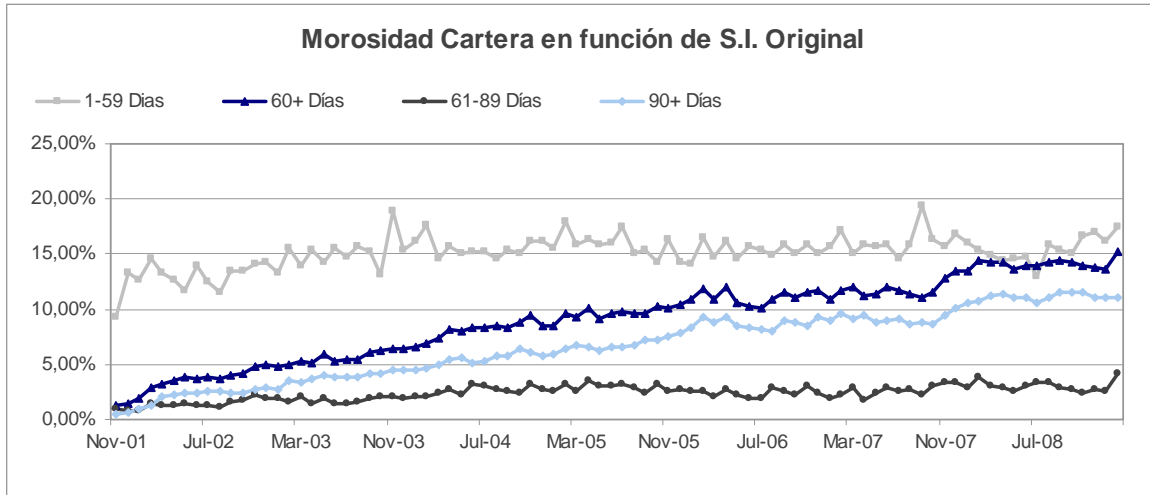
De acuerdo con las cifras de los últimos 12 meses (entre marzo de 2008 y febrero de 2009), el patrimonio separado generó ingresos por concepto de recaudación de UF 179.062,36 registrándose la menor recaudación en el mes de febrero 2009 (UF 10.946,9) y la mayor en el mes de abril 2008 (UF 22.374,01).

En el siguiente gráfico se presenta la recaudación mensual del patrimonio separado.



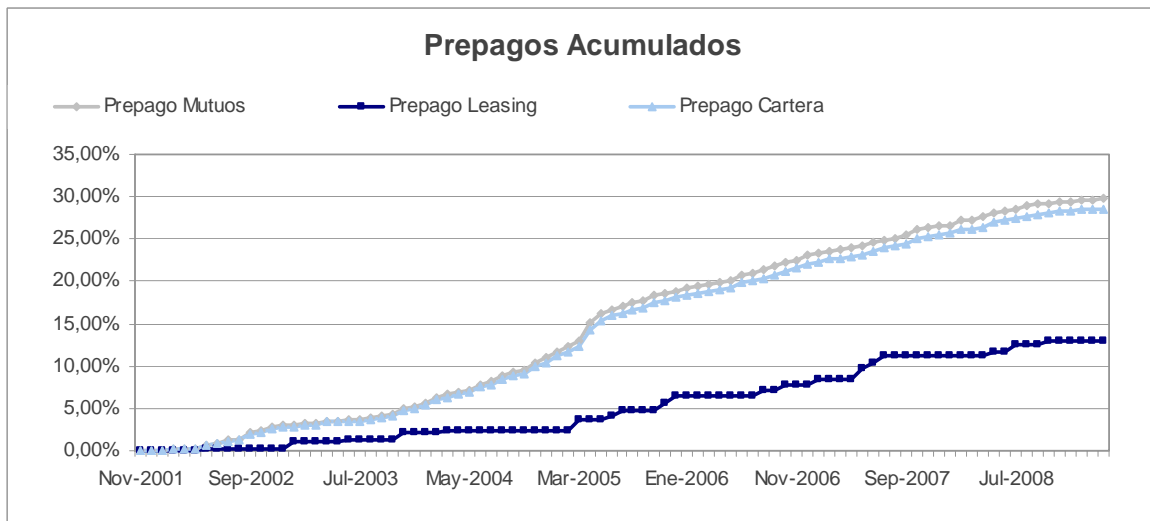
### **Morosidad de la Cartera de Activos**

El comportamiento de la cartera indica que durante los últimos 12 meses el grueso de la morosidad está dada por clientes que poseen entre una y dos cuotas atrasadas (en promedio un 15,44%). A febrero de 2009 la morosidad medida en base a saldo insoluto original registra los siguientes parámetros: menos de dos cuotas 17,48%, más de dos cuotas 15,24%, entre dos y tres cuotas 4,24% y más de tres cuotas 11%.



### Prepagos Voluntarios

A febrero de 2009, los prepagos voluntarios acumulan un monto equivalente a UF 458.866,08, los cuales representan el 28,58% de la cartera original. Los mutuos hipotecarios acumulan un porcentaje de prepagos del 29,72% y los contratos de leasing habitacional del 12,92%.



El presente patrimonio separado no cuenta con un riesgo de prepagos importante, ya que los activos que lo componen superan los pasivos. El porcentaje de prepagos voluntarios se encuentra dentro de los parámetros supuestos por *Clasificadora de Riesgo Humphreys* al

minuto de la evaluación de la emisión (previo a la conformación del patrimonio separado). El porcentaje máximo esperado de prepagos considerado para este patrimonio es de 38,6%.

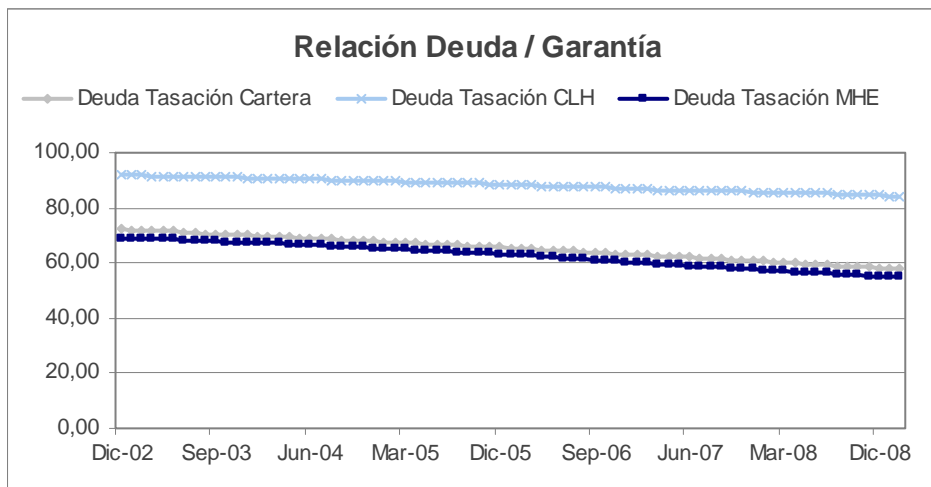
De esta manera, el riesgo por este concepto estaría bajo un escenario de un fuerte incremento en los niveles de *default*, unido con una disminución en los niveles de recuperabilidad de los activos subyacentes liquidados.

## Otros Antecedentes

### Deuda Actual, Tasación Original, Tasa de Interés y Prepagos de Bonos

#### Deuda Actual

La cartera, a febrero de 2009, presenta una relación entre la deuda actual y la tasación original de los bienes asociados a los créditos vigentes de 55,17%, observándose una disminución con respecto a febrero de 2008, fecha en la cual la tasa era de 57,77%.



#### Tasación Original

El valor promedio de tasación original medido en unidades de fomento ha variado levemente desde UF 1.070,00 a UF 1.073,09 entre febrero de 2008 y febrero de 2009.

#### Tasa de interés

La tasa de interés promedio ponderada a la cual están sujetos los créditos vigentes alcanzó un 9,66% en febrero de 2009, disminuyendo marginalmente respecto del valor registrado en febrero de 2008 ( 9.57%).

### **Prepago de Bonos**

A diciembre de 2008 se han prepagado 194 láminas, de las cuales 33 corresponden a las series A y B. Las láminas restantes se dividen en 71 láminas de la serie C y 90 de la serie D.

Los prepagos efectuados a las series antes descritas representan a diciembre de 2008 un 27,35% del total de bonos *senior* inicialmente emitidos.

<b>Fecha</b>	<b>N° Títulos</b>	<b>Monto Pago UF</b>	<b>% sobre Monto Original Series Preferentes</b>
Sep-04	41	100.772,52	5,87%
Dic-04	14	34.198,05	7,86%
Mar-05	12	28.412,98	9,52%
Jun-05	29	69.242,27	13,55%
Sep-05	6	13.744,45	14,35%
Dic-05	12	26.638,02	15,90%
Mar-06	7	14.059,41	16,72%
Jun-06	5	11.710,57	17,40%
Sep-06	12	20.476,60	18,59%
Dic-06	7	19.000,00	19,70%
Mar-07	7	18.702,74	20,79%
Jun-07	5	12.590,25	21,52%
Sep-07	8	22.856,25	22,85%
Dic-07	7	21.528,67	24,11%
Mar-08	6	16.550,02	25,07%
Jun-08	7	17.149,75	26,07%
Sep-08	5	11.512,08	26,74%
Dic-08	4	10.418,64	27,35%
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>469.563,26</b>	<b>27,35%</b>

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.”*