



ABN AMRO SECURITIZADORA S.A.

Agosto 2003

Categoría de Riesgo y Contacto			
Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos	
<i>Bonos Securitizados:</i>		Socio Responsable	Alejandro Sierra M.
Series A-B	AA	Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.
Serie C	C	Analista	Carolina Fuentes O.
		Teléfono	2 – 204 73 15
		Fax	56 – 2 – 223 49 37
		Correo Electrónico	ratings@humphreys.cl
		Sitio Web	www.moodychile.cl
Perspectivas	<i>Estables</i>	Tipo de Reseña	Informe Anual

Datos Básicos de la Operación	
Identificación del Patrimonio Separado	Patrimonio Separado N°1 BSABN-ABH
Activos de Respaldo	Contratos de Leasing Habitacional
Originador	BBVA Sociedad de Leasing Habitacional BHIF S.A.
Administrador Primario	BBVA Sociedad de Leasing Habitacional BHIF.
Representante de los Títulos de Deuda	Banco del Desarrollo S.A.
Características Activos	Contratos de leasing habitacional, emitidos en unidades de fomento, con tasas de interés fijas a través del tiempo y respaldadas con bienes raíces para la vivienda.
Inscripción de la Emisión en el Registro de Valores	N° 300 27 de Agosto de 2002

Estadísticas de Operación			
Cifras en Miles de Pesos (Junio 2003)	Septiembre 2002	Diciembre 2002	Junio 2003
Ingresos por Activo Securitizado	37.031	166.186	264.057
Intereses por Inversiones	265	1.497	946
Reajuste por Activo Securitizado	17.076	109.763	68.528
Otros Ingresos	47	290	16.005
TOTAL INGRESOS	19.690	54.926	194.583
Remuneración Adm. de Activos	0	958	955
Intereses por Títulos de Deuda	29.838	136.847	195.109
Reajuste por Títulos de Deuda	22.786	147.486	112.090
Provisiones sobre Activo Securitizado	26.151	31.941	89.330
TOTAL GASTOS	103.255	350.974	415.495
EXCEDENTES DEL PERÍODO	47.918	67.411	62.170



Otros Datos Estadísticos

<i>Cifras en Miles de Pesos (Junio 2003)</i>	<i>Septiembre 2002</i>	<i>Diciembre 2002</i>	<i>Junio 2003</i>
Activo Securitizado (corto plazo)	528.757	615.531	692.301
Total Activo Circulante	915.228	746.373	837.573
Activo Securitizado (largo plazo)	4.861.407	4.783.357	4.729.124
Total Otros Activos	6.405.007	6.054.121	5.926.005
TOTAL ACTIVOS	7.320.235	6.800.494	6.763.578
Obligaciones por Títulos de Deuda (C.P.)	146.706	71.180	74.282
Total Pasivo Circulante	309.125	85.600	90.034
Obligaciones por Títulos de Deuda (L.P.)	7.059.028	7.069.775	7.083.806
Total Pasivos a Largo Plazo	7.059.028	6.782.306	6.802.361
Excedente del Ejercicio	47.918	67.411	62.170
Total Excedente Acumulado	47.918	67.411	128.817
TOTAL PASIVOS	7.320.235	6.800.494	6.763.578

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 – contratos de leasing habitacional- han sido originados por BBVA Sociedad de Leasing Habitacional BHIF.

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 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 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.

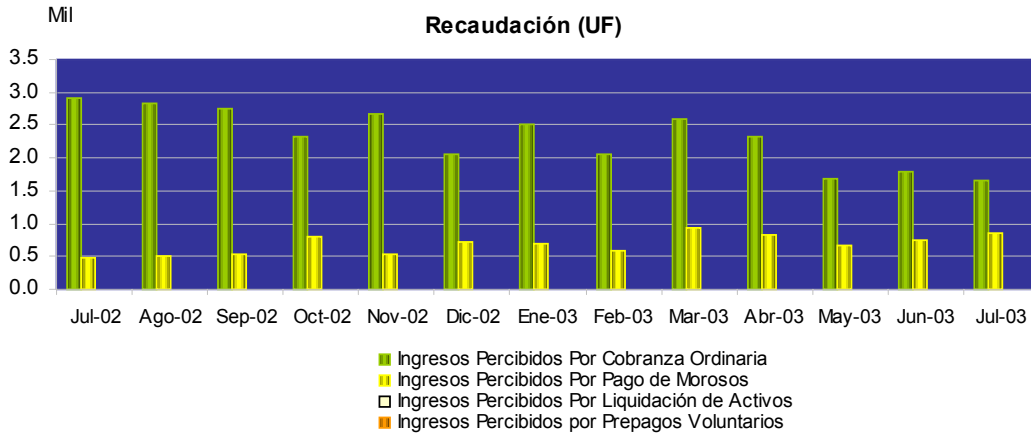


Categoría C

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

Recaudación por concepto de Cuentas por Cobrar

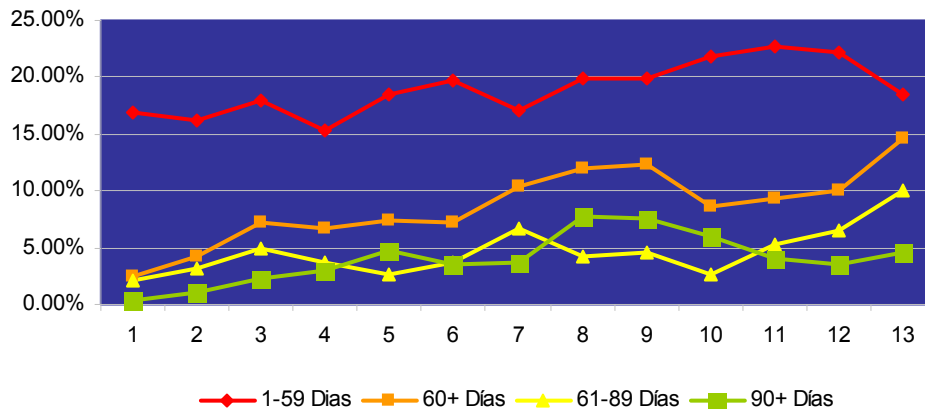
De acuerdo con las cifras de los últimos 13 meses, es decir, entre julio de 2002 y julio 2003, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación en torno a las 3.000 Unidades de Fomento mensuales.



Morosidad de la Cartera de Activos

El comportamiento de la cartera indica que durante los últimos 13 meses el grueso de la morosidad está dada por clientes que poseen una o dos cuotas atrasadas – que en promedio se ubica alrededor del 18,98%. Las morosidades promedio de tres o más cuotas alcanzan al 8,64%.

Morosidad Cartera en función del Saldo Insoluto





A pesar de que estos niveles de morosidad se encuentran dentro de los parámetros considerados por **Clasificadora de Riesgo Humphreys** al momento de la clasificación del presente patrimonio, así como también responden al comportamiento de pago de contratos de leasing habitacional, es posible observar un aumento en el nivel de morosidad en los clientes con tres cuotas atrasadas, el cual en los últimos meses se encuentra en torno al 10% del saldo a recaudar.

Prepagos Voluntarios

Durante el último año no se han registrado prepagos de activos. 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 prepago de los pasivos.

Otros Antecedentes

Deuda Actual, Tasación Original, Tasa de Interés y Prepago Pasivo.

Deuda Actual

La cartera presenta una relación entre la deuda actual a Julio de 2003 y la tasación original de los bienes de créditos vigentes de 93,07%. Este factor no ha variado ya que al estar la cartera compuesta por contratos de leasing habitacional los saldos insolutos no cambian ya que normalmente en los primeros años los fondos se envían a la AFV¹, sin producir amortizaciones al crédito, lo que imposibilita reducir el monto adeudado vigente.

Tasación Original

El valor promedio de tasación original medido en unidades de fomento no ha presentado variaciones, manteniéndose en UF 992.

Tasa de interés

La tasa de interés promedio ponderada a la cual están sujetos los créditos vigentes se ubica en torno al 9,84% sin observarse variaciones desde el inicio del patrimonio separado.

Liquidación de Activos

Hasta la fecha, este patrimonio no ha liquidado ningún activo.

Prepago de Bonos

Hasta la fecha no se han registrado prepagos del bono securitizado.

“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.”

¹ Administradoras de Fondos para la Vivienda.