

FELLER RATE BAJA DE “AA” A “A” LA CLASIFICACIÓN DE LOS BONOS SENIOR DEL SEGUNDO PATRIMONIO SEPARADO DE ABN AMRO SECURITIZADORA. LOS BONOS ESTÁN RESPALDADOS POR CONTRATOS DE LEASING CON AFV CEDIDOS Y ADMINISTRADOS POR BBVA SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO.

Contactos:

Matthias Casanello / matthias.casanello@feller-rate.cl / (562) 757 0472

Marcelo Arias / marcelo.arias@feller-rate.cl / (562) 757 0480

Santiago, Chile – 2 de septiembre de 2008. Feller Rate bajó desde “AA” a “A” la clasificación de las series senior A y B del Segundo Patrimonio Separado de ABN AMRO Securitizadora. La serie subordinada C mantuvo su clasificación en categoría “C”. Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional con AFV, cedidos y administrados por BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliario.

La baja de clasificación de los bonos preferentes obedece a la sostenida evolución al alza de los niveles de morosidad de la cartera, que se ha exacerbado durante el último año, especialmente en los tramos de mayor mora. Responde, asimismo, a la evolución de los prepagos voluntarios que, también durante el último año, han ido retomando niveles similares a los máximos históricos registrados por el patrimonio separado entre fines de 2005 y mediados de 2006.

Los niveles de morosidad de la cartera no difieren drásticamente de lo observado en otros portafolios del mismo originador ni del promedio de la industria de leasing habitacional. No obstante, la morosidad de 4 o más aportes y el incumplimiento potencial –suma de los incumplimientos reales y la mora de 180 o más días- registran una tendencia al alza desde fines de 2005, que se ha acrecentado durante el último año, lo que debe ser monitoreado.

Por otra parte, los prepagos voluntarios del portafolio registraron un alza importante a fines de 2005, alcanzando tasas de prepago anual promedio sobre saldo insoluto vigente del orden del 6%, lo que ha reducido el exceso de *spread* entre activos y pasivos. El alza de los prepagos ha obedecido a un fenómeno global en el mercado de financiamiento de vivienda, entre otros, impulsada por la fuerte caída en las tasas de interés. Esto se ha dejado sentir con mayor peso en las carteras bancarias de mutuos hipotecarios; no obstante, el segmento de leasing habitacional también se ha visto afectado, aunque en menor magnitud, principalmente, por la existencia de subsidios diferidos.

En el caso de este patrimonio separado, así como en el resto de las carteras securitizadas de BBVA Leasing Inmobiliario, los quiebres al alza en la tendencia del prepago han sido algo más significativos. Si bien entre el segundo semestre de 2006 y mediados de 2007 los prepagos decrecieron, a posterior han ido retomando el comportamiento previo. Dados los cambios estructurales a nivel del sector hipotecario, la evolución de los prepagos está siendo revisada permanentemente, con ajustes en las proyecciones que reflejen lo observado en el último tiempo.

Desde la perspectiva de recuperaciones de activos fallidos, cabe mencionar que el stock de viviendas en el patrimonio separado ha ido disminuyendo y los montos recuperados son favorables en relación a las estimaciones iniciales, aunque los plazos asociados al proceso parecen aún relativamente elevados.

Por otra parte, la coyuntura de tasas de interés de mercado también ha influido en la rentabilidad de las cuentas de ahorro en AFV. No obstante, aún no se aprecia un impacto drástico en las proyecciones de flujo de caja y pagos de precio de los contratos de leasing.