

Comunicado de Prensa

FELLER RATE RATIFICA EN “AA” LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERIES SENIOR DE LA DÉCIMO SEGUNDA EMISIÓN DE BONOS DE SECURITIZADORA BICE.

Contacto

Macarena González / macarena.gonzalez@feller-rate.cl / (562) 757-0432

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

Santiago, Chile – 7 de septiembre de 2006. Feller Rate ratificó en “AA” la clasificación de las series senior del Décimo Segundo Patrimonio Separado de Securitizadora Bice. Las series subordinadas mantienen su clasificación en “C”. Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional originados principalmente por Banderarrollo Leasing Inmobiliario y mutuos hipotecarios originados por Banco del Desarrollo.

Considerando los parámetros actuales de clasificación, la administración de los fondos y el comportamiento del colateral, así como los reforzamientos estructurales realizados, el pago de los bonos responde satisfactoriamente a los distintos escenarios de estrés acordes con la clasificación asignada.

Durante la vigencia del patrimonio separado, los contratos de leasing habitacional, principal componente del activo, evidencian un deterioro en su calidad crediticia. Esto, reflejado en un alza significativa de los tramos de morosidad mayores, afectos a potenciales incumplimientos, lo cual es particularmente notorio durante el último año.

La tendencia al alza de la morosidad es un comportamiento también observado en otras carteras securitizadas de Banderarrollo Leasing Inmobiliario; sin embargo, en este patrimonio separado el alza durante el último año es más exacerbada. Dadas estas tendencias, la entidad viene realizando modificaciones a su gestión de cobranza, tales como el adelanto de los envíos a cobranza prejudicial, reforzamiento del control de la cobranza judicial y convenios de pago y envío a DICOM de los deudores con dos aportes morosos, a la vez que ha reforzado el área de cobranza con mayor dotación de personal.

En particular, dados los índices de desempeño evidenciados por la cartera de leasing de este patrimonio separado, la securitizadora, en conjunto con el administrador primario, han tomado medidas tendientes a fortalecer los flujos de caja proyectados, mitigando adecuadamente la mayor exposición, en un escenario acorde con la clasificación asignada.

Las medidas involucran condiciones del contrato de administración de las operaciones de leasing habitacional más favorables para el patrimonio separado, debidamente garantizadas. Además de una mejoría en su liquidez, los acuerdos adoptados contemplan una rebaja en el costo de administración mensual por contrato y en el gasto de cobranza judicial que derive en el término anticipado de los contratos.

En adición, la securitizadora está rebajando los cobros al patrimonio separado por concepto de administración maestra desde septiembre del presente año y garantiza el pago de cualquier tipo de sobrecostos hasta por un monto de UF 500 anuales hasta su término.

La morosidad de la cartera de mutuos, que representa el 15% de las operaciones, ha sido acorde con lo estimado inicialmente y con lo observado en otros portafolios de mutuos securitizados por Banco del Desarrollo. Similar situación ocurre con los prepagos voluntarios, tanto de la cartera de mutuos como de leasing, destacando en esta última niveles de prepago que se encuentran en el rango inferior de lo observado en la industria de leasing. Con todo, dados los cambios estructurales a nivel del sector hipotecario, la evolución del prepago está siendo revisada permanentemente, con ajustes en las proyecciones que reflejen lo observado en el último tiempo.

*Siga el desempeño de cada patrimonio separado a través de nuestro **Sistema de Monitoreo de Transacciones de Securitización** (disponible en: www.feller-rate.com en la sección **Reportes**). Asimismo, en nuestro sitio encontrará tanto los informes originales de clasificación, como los de actualización anual, junto con los respectivos comunicados de prensa.*
