

FELLER RATE RATIFICA EN “AAA” LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERIES SENIOR C Y D DE LOS BONOS DE SECURITIZACIÓN DEL SEGUNDO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA BICE.

Contactos

Marcelo Arias / marcelo.arias@feller-rate.cl / (562) 757-0480
Andrea Huerta / andrea.huerta@feller-rate.cl / (562) 757-0434

Santiago, Chile – 13 de mayo de 2010. Feller Rate ratificó en “AAA” la clasificación de las series senior C y D de los bonos de securitización del Segundo Patrimonio Separado de Securitizadora Bice. La serie subordinada E, mantuvo su clasificación en “C”. Los bonos están respaldados por mutuos hipotecarios endosables originados y administrados por Scotiabank (Ex - Banco del Desarrollo) y, en menor medida, por contratos de leasing habitacional directos originados por Bandesarrollo Leasing Inmobiliario.

La clasificación asignada a las series senior se fundamenta en la fortaleza financiera de la estructura, así como en el nivel de sobrecolateralización actual en relación al comportamiento esperado de los activos de respaldo. El pago de los bonos senior se ha ido fortaleciendo con el tiempo, dado el desempeño general del patrimonio separado y las condiciones estructurales.

La relación actual entre activos – valor par de la cartera más caja disponible – y saldo insoluto de deuda senior ha ido mejorando respecto de la situación inicial (114% v/s 94%). Así, la estructura se ha ido robusteciendo, presentando significativos resguardos ante pérdidas de *spread* y/o capital por incumplimientos y prepagos.

El 94% de la cartera de respaldo corresponde a contratos de mutuos hipotecarios, los cuales han mostrado un comportamiento de pago acorde a otras carteras securitizadas de Scotiabank, si bien los niveles alcanzados por esta cartera son superiores, dados los filtros de compra iniciales menos estrictos. Aunque el tramo de mora más larga se deteriora hacia fines de 2008, luego se mantiene en niveles estables y acotados hasta la fecha.

Por otra parte, los contratos de leasing muestran mayores niveles de morosidad, especialmente en tramos largos, si bien en niveles controlados.

Dada la antigüedad promedio de la cartera - 9 años-, no debiesen observarse desviaciones significativas al alza en la morosidad global del portafolio. Así también, las relaciones deuda a garantía actuales – 52,2% - acotan de manera importante las pérdidas ante incumplimientos.

Los parámetros de recuperación de garantías asociadas a mutuos – en relación a plazo y pérdida de valor de la vivienda – se observan por sobre las estimaciones iniciales. Sin embargo, la recuperación neta de gastos ha sido en promedio un 75% del saldo insoluto al inicio de la mora. En tanto para la cartera de leasing se aprecia una gestión favorable.

La evolución del prepago en ambas carteras muestra niveles similares a los presentados por activos securitizados de los mismos originadores.

Feller Rate estará atento a los potenciales efectos del terremoto sobre la morosidad, incumplimiento y recuperaciones de la cartera. Cabe destacar que el 100% de los activos cuentan con seguro de sismo y presentan una baja concentración en la zona más afectada.

Los flujos provenientes de remates y prepagos voluntarios se han utilizado principalmente para la amortización extraordinaria de deuda preferente. Los costos del patrimonio separado se han mantenido acotados a lo estipulado en la escritura de emisión.

Dado como fue estructurada, la serie E no resiste mayor estrés, lo que es consecuente con una clasificación en nivel de riesgo C.