

## Comunicado de Prensa

# FELLER RATE RATIFICA EN “AA” LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERIES SENIOR DEL PRIMER PATRIMONIO DE BOSTON SECURITIZADORA.

---

### Contacto

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

**Santiago, Chile – 23 de octubre de 2006.** Feller Rate ratificó en “AA” la clasificación de las series senior del Primer Patrimonio Separado de Boston Securitizadora. Las series subordinadas mantienen su clasificación en “C”. Los bonos están respaldados principalmente por contratos leasing habitacional directos originados y administrados por Concreces Leasing y, en menor proporción, por mutuos hipotecarios endosables originados y administrados por Hipotecaria Concreces.

La clasificación asignada a los bonos preferentes obedece a la fortaleza de la estructura financiera y sobrecolateralización, que permiten soportar severos escenarios de estrés de riesgo crédito y prepagos, en relación al comportamiento de los activos. Responde, además, a la estructura legal y operativa, así como a la capacidad de los agentes que intervienen en la administración de los activos y del patrimonio separado. Incorpora, asimismo, las fusiones con los patrimonios dos y tres efectuadas en abril de 2005 y enero de 2006.

No obstante, el desempeño de la cartera de leasing habitacional –principal componente del activo– presenta un aumento del riesgo crediticio, notorio en los últimos doce meses, que debe ser controlado. Esto, entre otros, se refleja en el incremento de la morosidad de 4 o más aportes, que pasó de 4% en julio de 2005 a 8,5% en julio de 2006. Ajustando las cifras por madurez, estos niveles y su evolución son algo desfavorables en relación a otras carteras de leasing securitizadas de perfil similar. En tanto, la cartera de mutuos presenta una mora total estable en torno al 20%, con índices de incumplimiento potencial muy acotados.

Durante el último año la securitizadora creó un comité que, entre otras tareas, realiza un seguimiento a las operaciones en mora, supervisando la cobranza judicial y convenios de pago de los deudores, en coordinación con el administrador primario, haciendo la gestión de cobranza judicial y de recuperación de garantías más activa. Así, se han reducido los tiempos de los activos en cobranza judicial y liquidado garantías con desvalorizaciones mejores a las supuestas por Feller Rate y en tiempos razonables. En esta misma línea, el emisor ha informado que está evaluando una oferta de compra por parte de Concreces de las 14 viviendas en stock a julio de 2006, operación que se perfeccionaría durante los próximos dos meses.

El nivel de prepagos de la cartera de leasing es levemente superior al promedio de las carteras securitizadas de leasing habitacional; sin embargo, esto es acorde con lo estimado inicialmente en la estructuración. En tanto, el prepagos de la cartera de mutuos se observa estable durante los últimos doce meses, en niveles acotados.

A diferencia de lo observado en otros patrimonios separados, en estos portafolios no se aprecia un impacto significativo por la coyuntura de tasas de interés y las modificaciones impositivas al refinanciamiento. No obstante, dados los cambios estructurales del mercado hipotecario, la evolución del prepagos está siendo revisada permanente por Feller Rate, con ajustes a las proyecciones que reflejen lo observado en el último tiempo.

De acuerdo al contrato de emisión, los fondos provenientes de prepagos voluntarios pueden destinarse a la sustitución de activos o al rescate anticipado de deuda preferente. En este patrimonio se han realizado 3 operaciones de sustitución de activos, incorporado 77 nuevos créditos en reemplazo de incumplimientos y prepagos voluntarios, por un monto cercano a las UF 59.000. Actualmente, el emisor está evaluando una nueva compra de contratos de leasing por un monto cercano a los fondos acumulados por prepagos voluntarios y recuperaciones de la cartera, aproximadamente UF 14.000 a julio de 2006.

---

*Siga el desempeño de cada patrimonio separado a través de nuestro **Sistema de Monitoreo de Transacciones de Securitización** (disponible en [www.feller-rate.com](http://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.*

---