

## Comunicado de Prensa

# FELLER RATE RETIRA “CREDITWATCH NEGATIVO” Y RATIFICA LA CLASIFICACIÓN DE LOS BONOS SENIOR DEL SEGUNDO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA INTERAMERICANA.

---

### Contacto

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

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

**Santiago, Chile – 11 de octubre de 2006.** Feller Rate retiró el “Creditwatch Negativo” y ratificó la clasificación “AA” asignada a los títulos de deuda senior –serie A– del Segundo Patrimonio Separado de Securitizadora Interamericana. Los bonos subordinados –serie B– mantienen su clasificación en “C”. Los títulos de deuda están respaldados por mutuos hipotecarios originados por Banco BBVA, Chile y contratos de leasing habitacional cedidos por BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliario. Ambas entidades continúan con la administración primaria de los activos transferidos al patrimonio separado.

El retiro del CreditWatch Negativo y ratificación de la clasificación “AA” asignada a los títulos de deuda preferentes obedece a la desaceleración de los niveles de prepago de la cartera de mutuos hipotecarios. Así, la clasificación asignada se fundamenta en la estructura financiera y nivel de sobrecolateralización actual, que permiten soportar severos escenarios de estrés de riesgo crédito y prepagos, en relación al comportamiento de los activos. Considera, además, la estructura legal y operativa de la transacción, así como la capacidad de los agentes que intervienen en la administración de los activos y del patrimonio separado.

En términos de valor par, la cartera de activos está compuesta en similares proporciones entre mutuos hipotecarios y leasing habitacional. Los prepagos del portafolio de mutuos hipotecarios han sido elevados, llegando a un 37,1% de prepago acumulado a julio de 2006; no obstante, a partir de octubre de 2005 registran una clara desaceleración, con tasas de prepago mensual sobre saldo de cartera que pasaron de un 5% a un 2%. En tanto, el prepago acumulado del portafolio de leasing alcanza a un 4,2%, con tasas de prepago sobre saldo que en este año también muestran cierta desaceleración.

Los niveles de prepago observados corresponden a un fenómeno global a nivel del mercado hipotecario, en razón de la fuerte caída en las tasas de interés en años recientes, la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento y la expectativa que se generó respecto de una evolución al alza de las tasas de interés. Esto se dejó sentir con mayor peso en el segmento de carteras bancarias, dado el perfil de los deudores y la agresiva estrategia comercial que han llevado a cabo los bancos durante el último tiempo.

No obstante, y aunque en menor magnitud, el segmento de leasing habitacional también se ha visto afectado. En las carteras securitizadas de BBVA Leasing Inmobiliario, los quiebres al alza en la tendencia del prepago han sido superiores al promedio del sector de leasing.

Dados los cambios estructurales a nivel de industria, la evolución del prepago está siendo revisada permanentemente, con ajustes a las proyecciones que reflejen lo observado en el último tiempo.

Desde la perspectiva de riesgo crédito, el comportamiento del colateral, tanto para la cartera mutuos como de leasing, no difiere de manera significativa de lo evidenciado en otros portafolios securitizados de activos comparables y de lo estimado en el modelo inicial de clasificación. No obstante, durante el presente año la cartera de leasing registra un alza en la morosidad de 4 o más aportes que debe ser controlada.

---

*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.*

---