

FELLER RATE RATIFICA EN “AA” LA CLASIFICACIÓN DE LOS BONOS PREFERENTES DEL SEGUNDO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA INTERAMERICANA.

<http://twitter.com/fellerrate> 

Contacto

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

Santiago, Chile – 13 de octubre de 2010. Feller Rate ratificó las clasificaciones “AA” y “C” de los bonos preferentes y subordinados, respectivamente, del Segundo Patrimonio Separado de Securitizadora Interamericana. Los bonos están respaldados por mutuos hipotecarios originados por Banco BBVA Chile y por contratos de leasing habitacional, directos y con AFV, cedidos por BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliario.

La clasificación asignada a los títulos de deuda senior se fundamenta en la estructura financiera y nivel de colateralización actual, que permiten soportar severos escenarios de estrés de riesgo de crédito y prepagos, en relación al comportamiento de la cartera de respaldo.

El portafolio de activos está compuesto, en términos de valor par, en un 59% por operaciones de leasing habitacional y en un 41% por mutuos hipotecarios. Su valor par, sumado a la caja disponible, llega a un 105% del saldo insoluto de la serie A, mejorando respecto de la situación inicial.

En cuanto al comportamiento de los activos, la mora de ambas carteras se ha distanciado de la de otros portafolios securitizados comparables, en especial, por la evolución al alza del tramo de 4 o más aportes, cuyo nivel se ha incrementado significativamente durante los últimos dos años.

Por su parte, los prepagos del portafolio de mutuos hipotecarios han sido elevados, particularmente durante 2005, acumulando a la fecha un 60,2% del valor par original. No obstante, posterior a 2005 registran una clara desaceleración, que se ha acentuado en los últimos dos años. En tanto, el prepagado acumulado del portafolio de leasing alcanza a un 15,4%, nivel bastante menor en comparación a los mutuos, con un comportamiento más uniforme. Los prepagos de esta cartera se han mantenido bajo lo registrado en otros portafolios del mismo originador y no distan drásticamente de la media de las carteras securitizadas de leasing.

En otro orden, a agosto de 2010 se habían terminado 29 operaciones por incumplimientos de la cartera de leasing, con 20 de ellas ya rematadas. Los montos asociados al proceso de recuperación han sido favorables, pero con plazos muy elevados. La cartera de mutuos aún no registra contratos fallidos, si bien, conforme a la información preliminar proporcionada por el emisor, hay un número importante de operaciones con altos niveles morosidad.

Aun cuando la estructura presenta resguardos coherentes con la clasificación asignada, el quiebre al alza de la morosidad de ambas carteras durante el último tiempo debe ser monitoreada. Asimismo, es necesario mejorar el timing de los rescates de bonos preferentes, conforme a la acumulación de los recursos correspondientes y las condiciones contractuales.

Feller Rate estará atento a los potenciales efectos del terremoto de febrero sobre los distintos parámetros de la cartera. Los activos cuentan con seguro de sismo y, hasta la fecha, la morosidad y recaudaciones del portafolio no se han afectado drásticamente.

Finalmente, cabe destacar el reciente cambio de propiedad de la securitizadora, actualmente al alero de SERVIHABIT S.A. Feller Rate estará atento a las nuevas directrices estratégicas que enmarquen la operatoria del patrimonio separado y al desempeño general de la nueva administración.