

FELLER RATE RATIFICA EN “AAA” LA CLASIFICACIÓN DE LA SERIE SENIOR DEL PRIMER PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA LA CONSTRUCCIÓN.

Contacto

Carolina Franco / carolina.franco@feller-rate.cl / (562) 757- 0414
Marcelo Arias / marcelo.arias@feller-rate.cl / (562) 757-0480

Santiago, Chile – 11 de octubre de 2007. Feller Rate ratificó en “AAA” la clasificación de la serie senior B de los bonos de securitización del Primer Patrimonio Separado de Securitizadora La Construcción. La serie subordinada C mantiene su clasificación en “C”. Los bonos están respaldados por mutuos hipotecarios endosables originados por Hipotecaria La Construcción.

La clasificación asignada a los títulos de deuda senior se fundamenta en el nivel de sobrecolateralización actual en relación al desempeño esperado de los activos de respaldo. Responde también a la estructura financiera y operativa de la transacción.

Actualmente, la relación entre activos –créditos hipotecarios más caja operacional y no operacional– y el saldo insoluto de la serie B es superior al 120%. Así, la estructura presenta fuertes resguardos para el pago de sus obligaciones. Dada la posición de caja del patrimonio separado y el perfil crediticio del portafolio, el riesgo de prepagos masivos se encuentra mitigado.

Durante la vigencia del patrimonio separado la morosidad de la cartera se ha mantenido en niveles bajos y favorables respecto de lo observado en carteras de perfil similar. A junio de 2007, las operaciones en mora representaban el 8,9% de la cartera vigente. A igual fecha, sólo se registraban dos liquidaciones de garantías, que representan el 0,3% del número inicial de contratos. En tanto, un 0,6% de las operaciones en curso presentaba mora de 4 o más dividendos. Dada la antigüedad promedio de las operaciones vigentes (13 años) no se esperan cambios de tendencia. Por lo demás, la relación deuda a garantía del portafolio alcanza actualmente al 31,4%.

Hasta junio de 2007, los prepagos voluntarios totalizaban un 42,8% del valor par original del portafolio. La tasa de prepago mensual sobre saldo de cartera vigente promedio del patrimonio separado alcanza niveles del 1,1%, con un máximo de 2,5% en el año 2005. Desde fines de ese año y hasta la fecha, el indicador ha tendido a disminuir, llegando al 0,7%. Los niveles de prepagos han sido elevados, pero se condicen con el comportamiento observado en carteras de perfil similar, correspondiendo a un fenómeno global a nivel de mercado hipotecario; entre otros, motivado por la coyuntura de tasas de interés.

Los ingresos recaudados por prepagos voluntarios y recuperaciones se han destinado al rescate anticipado de bonos senior, por un monto de UF 331.999.

El pago de la serie C subordinada no resiste mayor estrés, por lo que su clasificación es “C”.

Durante el presente año se han registrado algunos cambios de propiedad en los principales agentes que participan en la estructura. Durante el primer trimestre, Seguravita S.A., matriz de Hipotecaria La Construcción y de la securitizadora, vendió la hipotecaria a Sociedad de Inversiones y Asesorías GAE, ligada a los propietarios de Eurocapital (clasificado en “BBB+/Estables/Nivel 2” por Feller Rate). En tanto, durante el mes de septiembre, transfirió sus acciones en la securitizadora a sociedades relacionadas a los ejecutivos de la compañía. Ambos eventos, no han generado fricciones relevantes en la estructura operativa, de gestión y ni en el desempeño del patrimonio separado.

*Siga el desempeño de cada patrimonio separado a través de nuestro **Sistema de Monitoreo de Transacciones de Securitización** (disponible en www.feller-rate.cl 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.*
