

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 – 13 de Octubre de 2008. 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 y administrados 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.

La relación actual 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.

La morosidad de la cartera se mantiene en niveles bajos y se compara favorablemente con otros portafolios securitizados de perfil similar. El número de viviendas rematadas es poco significativo y dada la antigüedad de la cartera no debieran observarse cambios en su tendencia. Así también, la relación deuda a garantía actual –27%– limita de manera importante las pérdidas ante potenciales incumplimientos.

Si bien el prepago voluntario acumulado de la cartera es elevado, su evolución se condice con lo observado en la industria para este segmento. La tasa mensual de prepago medida sobre saldo vigente de cartera se ha mantenido estable durante los dos últimos años en niveles del 0,7%, inferior a la registrada durante 2005, en que el indicador alcanzó un 2,5%.

Los ingresos recaudados por prepagos voluntarios y recuperaciones se han destinado al rescate anticipado de bonos senior, por un monto de UF 354.774.

Los gastos del patrimonio separado se han mantenido acotados a lo establecido en el contrato de emisión. La administración de los diversos fondos ha sido adecuada y consistente con las políticas establecidas en el contrato de emisión.

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

En junio de este año, Eurocapital, propietario de Hipotecaria La Construcción, enajenó el total de sus acciones al grupo inmobiliario Pacal. La entidad, con más de 30 años de experiencia en el sector de construcción, ingresó al mercado hipotecario hacia fines de 2007, al incorporarse a Vive Leasing Habitacional, en la cual participa en sociedad con Paz Corp.

*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.*
