

Comunicado de Prensa

FELLER RATE RATIFICA EN “AA” LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERIES SENIOR DE LA PRIMERA EMISIÓN DE BONOS SECURITIZADOS DE SANTANDER SANTIAGO S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA Y BAJA DESDE “BB” A “C” LA CLASIFICACIÓN DE LA SERIE SUBORDINADA B1.

Contacto

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

Santiago, Chile – 5 de agosto de 2005. Feller Rate ratificó en “AA” la clasificación de las series senior A1 y A2 de los bonos securitizados del Primer Patrimonio Separado de Santander Santiago S.A. Sociedad Securitizadora, y bajó desde “BB” a “C” la clasificación de la serie subordinada B1.

Los bonos están respaldados por mutuos hipotecarios endosables originados en un 50% por Banco del Desarrollo y el resto por varias administradoras de mutuos hipotecarios como Credycasa, Procrédito, Proyecta, Hogar y Mutuos, Mutuocentro, Hipotecaria Concreces, CB Mutuos Hipotecarios, Penta Hipotecario y Contémpora.

Los mutuos originados por el Banco del Desarrollo siguen siendo administrados por dicha entidad, mientras que el Banco Santander Santiago tiene a su cargo los contratos generados por las administradoras de mutuos hipotecarios.

Durante la vigencia del patrimonio separado, el comportamiento del colateral ha sido adecuado y similar con lo observado en carteras securitizadas del mismo perfil. En los dos últimos años la morosidad total de la cartera se ha estabilizado en torno al 20%. En tanto, a junio de 2005, los contratos con cuatro o más dividendos impagos llegaban al 4,9% de las operaciones en curso. A igual fecha se habían liquidado tres garantías y las operaciones con 180 o más días de mora representaban el 2,9% del número inicial de contratos. Al realizar un análisis separado por administrador primario, se observa mejor comportamiento de pago en la cartera originada y gestionada por el Banco del Desarrollo.

La curva de prepago de la cartera de mutuos presenta un quiebre al alza a partir del segundo trimestre de 2004, acumulando a junio del presente año un 21,5% del valor par inicial de activos. Este comportamiento es similar a lo observado en otras carteras securitizadas de los mismos originadores y es menos acentuado que lo evidenciado en otros patrimonios separados conformados con créditos a deudores bancarios de mayores ingresos. Con todo, dados los cambios estructurales a nivel de industria, asociados a un periodo de bajas tasas de interés, eliminación del impuesto de timbre y estampillas y mayor competencia en el sector bancario, la evolución del prepago está siendo revisada permanentemente, con ajustes en las proyecciones que reflejen lo observado en el último tiempo.

Los ingresos recaudados por recuperaciones y prepagos han sido destinados al rescate anticipado de deuda preferente por UF 69.570.

Los fondos definidos en la escritura de emisión han sido administrados de acuerdo a la política establecida en el contrato.

Considerando los parámetros originales de clasificación, el comportamiento del colateral y el manejo de los flujos de ingresos, las series preferentes responden satisfactoriamente a los distintos escenarios de estrés a los que fueron sometidas.

La serie subordinada fue estructurada inicialmente con un nivel de estrés “BB”. Sin embargo, los mayores niveles de prepago registrados, se han traducido en una pérdida de spread, comprometiendo el pago cabal de la serie subordinada en el escenario inicialmente supuesto. De esta manera, su clasificación baja a “C”.