

FELLER RATE RATIFICA EN “AA” LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERIES SENIOR DE LA PRIMERA EMISIÓN DE BONOS DE SECURITIZACIÓN DE SANTANDER S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA.

<http://twitter.com/fellerrate> 

Contactos

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

Santiago, Chile – 19 de agosto de 2010. Feller Rate ratificó en “AA” la clasificación de las series senior A1 y A2 de los bonos de securitización del Primer Patrimonio Separado de Santander S.A. Sociedad Securitizadora. La serie subordinada B1 mantiene su clasificación en “C”.

Los bonos están respaldados por mutuos hipotecarios endosables originados en torno a un 50% por Banco del Desarrollo y el resto por varias administradoras de mutuos hipotecarios, incluyendo Credycasa, Procrédito, Proyecta, Hogar y Mutuos, Mutuocentro, Hipotecaria Concreces, CB Mutuos Hipotecarios, Penta Hipotecario y Contémpora. Los mutuos originados por Banco del Desarrollo son administrados por Scotiabank Chile, su nuevo controlador. En tanto, Banco Santander tiene a su cargo los contratos generados por las administradoras de mutuos hipotecarios.

La clasificación asignada a los bonos responde a la estructura financiera y operativa de la transacción, así como al nivel de sobrecolateralización actual en relación al desempeño de los activos de respaldo.

La relación actual entre activos –cartera de mutuos más caja disponible– y saldo insoluto de deuda preferente es de 107%, mejorando respecto de la situación inicial del patrimonio separado.

La morosidad evoluciona acorde con lo observado en otras carteras securitizadas del mismo segmento. El incremento registrado hasta el primer trimestre de 2009 en el tramo de 4 o más aportes impagos se detiene, manteniéndose en niveles estables y acotados, si bien, el promedio de cuotas morosas se incrementa. Ello, en respuesta a la permanencia de deudores con elevados niveles de morosidad que no han sido liquidados o normalizados, que corresponden principalmente a la cartera administrada por Banco Santander. Con todo, dada la antigüedad del portafolio de respaldo –11 años– no debieran registrarse cambios drásticos en el comportamiento de la cartera. Asimismo, la relación deuda a garantía promedio de los activos es a la fecha del 46,3%, lo que acota de manera importante las pérdidas ante incumplimientos.

Los parámetros de recuperación de garantías –en relación a pérdida de valor de vivienda y plazos– se observan por sobre lo estimado inicialmente y son elevados en relación a lo esperado en un escenario similar al actual. Conforme a lo informado por el emisor, se reunirán con los administradores primarios con el fin de tomar medidas que apunten a mejorar la gestión.

El comportamiento mostrado por el prepago voluntario no difiere del observado en carteras de perfil similar. La tasa de prepago sobre saldo vigente de cartera se observa estable durante los últimos cuatro años, en niveles en torno al 5% anualizado. Estas cifras se comparan favorablemente con los niveles alcanzados a partir de mediados de 2004 y hasta 2005, en que el indicador promedió 12,5%, con un máximo de 15%.

Los ingresos recaudados por recuperaciones y prepagos han sido destinados al rescate anticipado de deuda preferente. Esto, unido a las amortizaciones ordinarias, se traduce en que, a marzo de 2010, el saldo de deuda senior representa el 40% de su valor nominal al inicio del patrimonio separado.

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

Feller Rate monitoreará de cerca los potenciales efectos del terremoto sobre los distintos parámetros de la cartera. Cabe destacar que el 100% de los activos cuentan con seguro de sismo.