

Comunicado de Prensa

FELLER RATE BAJA DE “A” A “BBB” LA CLASIFICACION DE LAS SERIES SENIOR DE LA TERCERA EMISION DE BONOS SECURITIZADOS DE SANTANDER SANTIAGO SOCIEDAD SECURITIZADORA. LOS BONOS ESTAN RESPALDADOS POR MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES ORIGINADOS POR BANCO DEL DESARROLLO.

Contactos:

Carolina Franco / carolina.franco@feller-rate.cl / (562) 757-0414

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

Santiago, Chile – 31 de agosto de 2005. Feller Rate bajó de “A” a “BBB” la clasificación de las series senior A y B de los bonos securitizados del Tercer Patrimonio Separado de Santander Santiago Sociedad Securitizadora. La serie subordinada C mantiene su clasificación en “C”. Los bonos están respaldados por mutuos hipotecarios endosables originados por Banco del Desarrollo.

La baja de clasificación obedece al alto nivel de prepago acumulado que registran los activos de respaldo, que se traduce en un deterioro del flujo de caja producto de la pérdida de spread entre activos y pasivos.

Sobre la base de ello, en noviembre de 2004 Feller Rate bajó la clasificación de las series preferentes de “AA” a “A”. En ese entonces, la securitizadora, en conjunto con el administrador primario de los activos, tomaron medidas para resguardar el calce futuro de los pasivos, las que implicaron rebajas en el costo de administración primaria de los activos y resguardos adicionales en los procesos de recuperación de viviendas de créditos fallidos.

Las medidas adoptadas no han sido suficientes para contrarrestar el deterioro del colateral provocado por las tasas de prepago registradas durante el último año, las que no evidencian una desaceleración. A junio de 2005, el prepago acumulado de la cartera representaba el 26,8% de su valor par al inicio del patrimonio separado, que implica un aumento de nueve puntos porcentuales durante los últimos doce meses. Este incremento es de similar magnitud al evidenciado en los doce meses previos, lo que refleja un alza en las tasas de prepago medido sobre cartera vigente, traduciéndose en la actual baja de clasificación de los bonos preferentes.

El alza en las tasas de prepago es un comportamiento generalizado a nivel del mercado hipotecario y obedece a la caída en las tasas de interés en años recientes, eliminaciones tributarias al refinanciamiento y a la expectativa generalizada de inminentes aumentos en la tasa de interés. Dados los cambios estructurales a nivel del mercado hipotecario, la evolución del prepago está siendo revisada permanentemente, con ajustes en las proyecciones que reflejan lo observado en el último tiempo.

En los portafolios hipotecarios securitizados del Banco del Desarrollo este fenómeno se ha dejado sentir en menores proporciones que en otras securitizaciones de carteras bancarias orientadas a segmentos de mayores ingresos. No obstante, en este patrimonio separado, dadas las protecciones otorgadas inicialmente, las desviaciones al alza de los prepagos han impactado de manera significativa.

Desde la perspectiva de riesgo crediticio, el colateral ha tenido un favorable comportamiento. La morosidad de la cartera se ha mantenido estable durante los últimos 18 meses. A junio de 2005, el total de deudores con dividendos impagos llegaba al 19,2% de las operaciones en curso, mientras que los contratos caídos y los con mora de 180 días o más, representaban sólo el 1,0% y 1,4% del número inicial de contratos, respectivamente.

*Siga el desempeño de cada patrimonio separado a través de nuestro **Sistema de Monitoreo de Transacciones de Securitización** (disponible en: www.feller-rate.cl/general2/securitizacion2.htm). Asimismo, en nuestro sitio encontrará tanto los informes originales de clasificación, como los de actualización anual, junto con los respectivos comunicados de prensa.*
