

Comunicado de Prensa

FELLER RATE RATIFICA EN “AA” LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERIES SENIOR DE LA QUINTA EMISIÓN DE BONOS SECURITIZADOS DE SANTANDER SANTIAGO SOCIEDAD SECURITIZADORA.

Contacto

Matthias Casanello / matthias.casanello@feller-rate.cl / (562) 757-0414

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

Santiago, Chile – 15 de julio de 2005. Feller Rate ratificó en “AA” la clasificación de las series senior A y B de los bonos securitizados del Quinto Patrimonio Separado de Santander Santiago S.A. Sociedad Securitizadora. La serie subordinada C mantuvo su clasificación en “C”. Los bonos están respaldados por mutuos hipotecarios endosables originados por Banco del Desarrollo y contratos de leasing habitacional directos y bajo la modalidad de ahorro metódico en AFV, de Bandesarrollo Leasing Habitacional.

Durante los cuatro años y medio de vigencia del patrimonio separado, el desempeño de la cartera que respalda la emisión ha sido adecuado. Los niveles de morosidad para ambos tipos de activos son coherentes con lo observado en portafolios securitizados de iguales originadores y se mantienen dentro de los límites estimados. No obstante, la cartera de leasing, que representa un 14% de los activos, evidencia cierta tendencia al alza en la morosidad de 4 o más aportes durante el último año.

A marzo de 2005, se habían registrado 21 remates y 8 términos de contrato, con recuperaciones que alcanzaban a UF 17.654. Los parámetros de recuperación relativos a la pérdida de valor de la vivienda y los costos de liquidación, han sido coherentes con los supuestos iniciales para ambos tipos de activos. No obstante, el tiempo de recuperación de los contratos de mutuos hipotecarios liquidados ha sido algo superior a lo estimado.

A la fecha de corte, el prepago acumulado de la cartera consolidada ascendía a UF 128.591, que corresponde a un 15,6% del valor par inicial de la cartera. El número de prepagos totales era de 167, mientras que los prepagos parciales llegaban a 42, por un monto respectivo de UF 121.195 y UF 7.396.

Al segmentar la cartera por tipo de activos, se observa que los niveles de prepago en las operaciones de mutuos hipotecarios presentaron un quiebre al alza en los últimos seis meses. Similar situación presentó la cartera de leasing durante el primer semestre de 2004; sin embargo, esto no se ha vuelto a repetir.

La aceleración de los prepagos de la cartera de mutuos durante los últimos meses, es coherente con lo observado en otros portafolios securitizados del mismo originador y es menos drástica que lo observado en otras carteras bancarias securitizadas orientadas a segmentos de mayores ingresos. Con todo, dados los cambios estructurales a nivel de industria, asociados a un período de bajas tasas de interés, eliminación del impuesto de timbres 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 fondos recaudados por prepagos y recuperaciones han sido destinados al rescate anticipado de deuda preferente y a sustitución de activos. El prepago de bonos a marzo 2005, alcanzaba a un monto aproximado de UF 99.639, mientras que se han sustituido activos por UF 29.000.

Los distintos fondos conformados del patrimonio separado han sido administrados de acuerdo con las políticas de inversión establecidas en el contrato de emisión. Los gastos de la estructura se han mantenido acotados a lo estipulado en dicho contrato.

Considerando los parámetros establecidos en el proceso de clasificación original y el desempeño observado del colateral, la estructura responde satisfactoriamente a los distintos escenarios de estrés a que fue sometida.

*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.*
