

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

Contacto

Matthias Casanello / matthias.casanello@feller-rate.cl / (562) 757-0472
Marcelo Arias / marcelo.arias@feller-rate.cl / (562) 757-0480

Santiago, Chile – 20 de agosto de 2008. Feller Rate ratificó en “AA” la clasificación de las series senior A y B de los bonos de securitización del Sexto Patrimonio Separado de Santander Sociedad Securitizadora. La serie subordinada C mantuvo su clasificación en “C”. Los bonos están respaldados por mutuos hipotecarios endosables originados por Hipotecaria Concreces, Penta Hipotecario y Hogar y Mutuos, y por contratos de leasing habitacional directos cedidos por Concreces Leasing Habitacional.

La clasificación asignada a los bonos senior obedece a la estructura financiera y operativa de la transacción, así como al nivel de sobrecolateralización actual en relación al comportamiento de los activos de respaldo. Salvo por lo observado en las recuperaciones de activos fallidos, el desempeño del colateral ha estado de acuerdo a lo proyectado. La administración de los diversos fondos del patrimonio separado ha sido adecuada y consistente con las políticas establecidas en el contrato de emisión. El análisis de flujos de caja evidencia resultados coherentes con una categoría de riesgo “AA”.

Los niveles de morosidad de la cartera consolidada son favorables, con una tendencia a disminuir durante el último tiempo, influida en buena medida por una reducción en la mora de 4 o más cuotas. Al segmentar por originador, se observa un mejor comportamiento y control en las carteras de Hipotecaria Concreces y Concreces Leasing.

Las desvalorizaciones de vivienda y los plazos asociados al proceso de recuperación de activos fallidos han sido superiores a los supuestos inicialmente. No obstante, éstos se ven afectados por casos antiguos y los niveles de incumplimiento aún son relativamente bajos.

Los prepagos, tanto de la cartera de leasing habitacional como de la de mutuos hipotecarios, presentan niveles y evolución controlados, acordes a lo registrado en portafolios de perfil similar. Con todo, dados los cambios estructurales a nivel de industria, la evolución del prepagos esta siendo revisada permanentemente.

Durante el año 2007, Concreces –quien mantiene la administración del 74% del colateral– vio mejorada su calificación como originador y administrador primario de activos a “Más que Satisfactorio” por parte de Feller Rate. La entidad ha fortalecido su organización, generando estructuras operativas que se ajustan a su constante crecimiento. Ello, junto con sus sistemas de información y procesos de auditoría interna permiten asegurar el cumplimiento de las políticas y procedimientos, con riesgos relativamente controlados.

Los fondos recaudados por prepagos y recuperaciones han sido destinados al rescate anticipado de deuda preferente. Así, a marzo de 2008, el prepagos acumulado de las series preferentes alcanzaba un monto aproximado de UF 92.690. Por su parte, los costos del patrimonio separado se han mantenido acotados a lo estipulado en la escritura de emisión.

*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.*
