

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

Contacto

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

Santiago, Chile – 21 de agosto de 2008. Feller Rate ratificó en “AA” la clasificación de las series senior A y B de los bonos de securitización del Octavo Patrimonio Separado de Santander S.A. Sociedad Securitizadora. La serie subordinada C mantuvo su clasificación en “C”. Los bonos están respaldados por mutuos hipotecarios endosables originados por Hipotecaria Concreces 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 nivel de sobrecolateralización actual, que permiten soportar severos escenarios de estrés de riesgo crédito y prepagos en relación al comportamiento de los activos. Dadas las condiciones estructurales de la transacción y el desempeño global de los activos, la capacidad de pago de las series senior es alta y se ha ido fortaleciendo con el paso del tiempo, resistiendo con holgura escenarios de estrés acordes con la categoría de riesgo vigente.

La relación entre activos –saldo insoluto de cartera más caja disponible– y saldo de deuda senior es de 110%. Esta cifra está muy por sobre los niveles iniciales y los índices registrados por otras estructuras respaldadas por hipotecas. Por otra parte, se estima que los volúmenes de caja del patrimonio separado se mantendrán en niveles importantes, dadas las exigencias para su retiro por medio de rescates de los bonos subordinados. No obstante, la evolución de la sobrecolateralización estará supeditada al comportamiento futuro de la cartera de leasing, que compone el 50% de los activos, en que las estimaciones actuales de incumplimientos son relevantes y algo mayores a las iniciales, así como a la gestión global de recuperaciones de activos fallidos.

El aumento de la sobrecolateralización obedece, en buena medida, al favorable comportamiento de pago que ha presentado la cartera de mutuos. La morosidad de estos activos se mantiene en niveles bajos y estables. Al segmentar por administrador se registra un mejor comportamiento en las operaciones originadas por Concreces.

La cartera de leasing también ha aportado a la mayor sobrecolateralización. No obstante, durante el último tiempo registra incumplimientos algo mayores a los estimados inicialmente, aunque en niveles controlados y no desviados de lo observado en la industria.

Por su parte, los parámetros de recuperación de activos fallidos, en términos de plazos y pérdida de valor de vivienda, ya sea en mutuos o leasing, se comparan desfavorablemente con los supuestos iniciales.

La evolución del prepago voluntario del portafolio de ambos tipos de activos se aprecia similar, con niveles acotados y controlados. Esto, con excepción del quiebre al alza en la cartera de mutuos en junio de 2005, que obedeció a un aumento aislado en los prepagos de la cartera de Hogar y Mutuos, que no se repite a posterior.

Concreces, quien mantiene la administración de la mayor parte del colateral, vio mejorada, por parte de Feller Rate, su calificación como originador y administrador primario de activos a “Más que Satisfactorio”. La entidad ha fortalecido su organización, generando estructuras operativas que se ajustan a su crecimiento. Sus políticas y procedimientos se benefician de una adecuada separación funcional de las áreas comercial, crediticia y de operaciones. 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 voluntarios y recuperaciones de activos fallidos han sido destinados al rescate de bonos senior. En tanto, a la fecha no se ha rescatado ninguna lámina de la serie subordinada, y su pago no resiste mayor estrés, por lo que su clasificación se mantiene en “C”.

*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.*
