

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

<http://twitter.com/fellerrate> 

Contactos

Andrea Huerta / andrea.huerta@feller-rate.cl / (562) 757-0434
Marcelo Arias / marcelo.arias@feller-rate.cl / (562) 757-0480

Santiago, Chile – 23 de agosto de 2010. Feller Rate ratificó en “AAA” 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 por Hogar y Mutuos, y por contratos de leasing habitacional directos cedidos por Concreces Leasing Habitacional.

La clasificación de las series senior obedece a las fortalezas financieras de la estructura, así como al nivel de sobrecolateralización actual en relación al comportamiento esperado de los activos de respaldo. Dado el desempeño general del patrimonio separado y las condiciones estructurales, el pago de los bonos senior se ha ido fortaleciendo con el paso del tiempo.

La relación entre el valor par de los activos y la caja disponible, respecto del saldo insoluto de las series preferentes, llega a un 116%, mejorando respecto de la situación inicial del patrimonio separado. 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.

La morosidad de la cartera de mutuos ha sido acorde a lo estimado para este tipo de activos en un escenario similar al actual y menor a lo estimado para un escenario de crisis severa. No obstante, el comportamiento de las operaciones originadas por Hipotecaria Concreces, especialmente en el tramo de 4 cuotas morosas o más, muestra cierto deterioro durante último año.

El comportamiento de pago de la cartera de leasing se observa estable y en niveles acotados, comparándose favorablemente con otras carteras securitizadas del mismo perfil. Las mayores tasas de incumplimiento real observadas previamente tienden a revertirse; más aún, no se registran eventos durante el último año.

En ambas carteras, el promedio de cuotas morosas mantenido por las operaciones en cobranza judicial es superior al del año previo. Ello obedece a que aún se mantienen vigentes operaciones con significativos niveles de mora, que no han sido normalizadas o liquidadas.

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. Con todo, la relación deuda a garantía de los activos ha bajado en alrededor de 20 puntos porcentuales desde inicios del patrimonio separado, acotando de manera importante las pérdidas de capital ante default.

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 posteriormente.

Concreces, que mantiene la administración del 80% del colateral, está clasificada como originador y administrador primario de activos en “Más que Satisfactorio” por parte de Feller Rate. 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”.

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.