FELLER RATE RATIFICA LA CLASIFICACIÓN DE LOS BONOS SENIOR DEL SEXTO PATRIMONIO SEPARADO DE SANTANDER S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA.

9 AUGUST 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "B" las series senior A y B de los bonos de securitización del Octavo Patrimonio Separado de Santander S.A. Sociedad Securitizadora. A la vez, mantuvo la clasificación de la serie C en "C". Los títulos de deuda están respaldados mutuos hipotecarios endosables originados y administrados por Hipotecaria Concreces y Penta Hipotecario, y por contratos de leasing habitacional directo cedidos por Concreces Leasing Habitacional.

La clasificación asignada a los bonos senior responde a la estructura financiera y operativa de la transacción, así como al nivel de colateralización actual en relación con el comportamiento esperado de los activos de respaldo.

Hacia el término de la vigencia del patrimonio separado, el rendimiento de los activos es insuficiente para cubrir el devengo de las series senior y los gastos de la estructura. De esta manera, la cobertura de los flujos se sustenta en la liquidación anticipada de la cartera de activos. La proyección actualizada de la relación entre los activos de respaldo y las series senior continúa cada año más ajustada, siendo actualmente consistente con un escenario de estrés definido para una categoría "B".

La cartera tiene una antigüedad promedio de más de 20 años y la relación entre los activos de respaldo – cartera más fondos disponibles – y el saldo de las series senior se estabilizó durante el último año, alcanzando un 146% a marzo de 2021.

El comportamiento crediticio de la cartera de mutuos registra un fuerte deterioro a contar de diciembre de 2019. A marzo de 2021 la mora total alcanzaba un 66,7% de la cartera vigente, mientras que los contratos con más de 120 días impagos llegaban a un 54,8%. Asimismo, el indicador de incumplimiento potencial se vio afectado al alza, pasando de valores promedio bajo el 6% durante 2019 a un 8,2% al cierre de marzo 2021.

No se han registrados prepagos voluntarios de activos en los últimos 11 meses. En términos acumulados, ambas carteras alcanzan un poco más de un 30% de la cartera inicial.

La pérdida de valor de las viviendas liquidadas y los plazos de recuperación de éstas han sido desfavorables respecto a lo estimado inicialmente para ambos tipos de activos, aunque con mayor envergadura en las operaciones de mutuos.

Durante la vigencia del patrimonio separado, Concreces ha administrado la mayor parte del colateral del patrimonio separado. Feller Rate evalúa su calidad de originador y administrador primario de activos en "Más que Satisfactorio".

Según el comportamiento del colateral, los escenarios de estrés testeados para el pago de las series senior involucraron sensibilizaciones sobre el incumplimiento estimado de la cartera, así como sobre el desvalor de las viviendas liquidadas y plazos de recuperación asociados a activos fallidos.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

⦿ Andrea Huerta – Analista principal

🕒 Carolina Franco – Director Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400