FELLER RATE ASIGNA "CREDITWATCH NEGATIVO" A LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERIES SENIOR A Y B DE LOS BONOS DE SECURITIZACIÓN DEL 6º PATRIMONIO DE SANTANDER SECURITIZADORA.

5 AUGUST 2022 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate asignó Creditwatch con implicancias negativas a la clasificación de las series senior A y B de los bonos de securitización del Sexto Patrimonio Separado de Santander S.A. Sociedad Securitizadora. A la vez, mantuvo la clasificación de la serie C en "C". Actualmente, los títulos de deuda están respaldados por una pequeña proporción de contratos de mutuos hipotecarios administrados por Hipotecaria Concreces y Penta Hipotecario.

El Creditwatch Negativo asignado a la clasificación de los bonos preferentes obedece a que, en el corto plazo, 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.

Según lo informado por la Securitizadora, la administración se encuentra en negociaciones para vender los activos y, con los recursos recaudados más lo acumulado en caja operacional, proceder al pago de las series senior y cumplir con las demás obligaciones devengadas. La proyección actualizada de la relación entre los activos de respaldo y las series senior es ajustada, por lo que, de no concretarse esta operación dentro de los próximos meses, el colateral no será suficiente para cubrir el pago de dichas series.

Dada la antigüedad de la cartera, el colateral actual es reducido, correspondiente a 22 mutuos hipotecarios por un valor par de UF 2.567, a marzo de 2022. A igual fecha, mantenía una caja operacional por UF 4.207; en tanto, el saldo de las series senior alcanzaba a UF 6.568.

Así, la relación entre los activos de respaldo –cartera más fondos disponibles– y el saldo de las series senior alcanzó un 103% a marzo de 2022, registrando una fuerte baja en relación con marzo de 2021.

La morosidad de la cartera de mutuos se ve afectada por el bajo número de contratos que componen la cartera. A marzo de 2022, la mora total alcanzaba un 40,9% de la cartera vigente, explicada principalmente por los tramos de 1 y 2 aportes morosos. A igual fecha, no presentaba contratos con 6 o más dividendos impagos y no poseía registro de incumplimientos reales desde mediados de 2017. Así, el incumplimiento potencial era acotado, alcanzando un 5%.

Los prepagos de la cartera de mutuos también se observan acotados. Si bien se registra un alza en la tasa de prepago anualizada sobre saldo vigente durante el primer semestre de 2021, esto se explica por el bajo número de contratos que componen la cartera. Hasta marzo de 2022, los prepagos acumulados alcanzaban un 32,7%, situándose en el rango inferior en relación con otros portafolios securitizados.

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 proporción de la cartera del patrimonio separado. Feller Rate evalúa su calidad de originador y administrador primario de activos en "Más que Satisfactorio".

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 247 - AF, BF		
Jul-22	B	CW Neg
Jul-21	B	N/A
BONOS SECURITIZADOS 247 - CF		
Jul-22	C	N/A
Jul-21	C	N/A

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ⦿ Andrea Huerta – Analista principal
- ⦿ Carolina Franco – Director Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400