

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 294 - AH, BH		
May-21	AAA	N/A
May-20	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 294 - CH		
May-21	C	N/A
May-20	C	N/A

FELLER RATE CONFIRMA LA CLASIFICACIÓN DE LOS BONOS DEL 8º PATRIMONIO SEPARADO DE SANTANDER S.A. SOCIEDAD SECURITIZADORA.

16 JUNE 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" 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, en proporciones similares, por mutuos hipotecarios endosables originados por Hipotecaria Concreces y Hogar y Mutuos, y por contratos de leasing habitacional directo cedidos por Concreces Leasing Habitacional.

La ratificación de la clasificación de las series senior obedece a las fortalezas financieras de la estructura, así como al nivel de sobrecolateralización actual en relación con el comportamiento 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 activos –valor par de la cartera más caja operacional y no operacional– y pasivos senior se ha fortalecido significativamente desde el inicio del patrimonio separado; a marzo de 2021, superaba el 500%. Por otra parte, se espera que los volúmenes de caja de la estructura se mantengan en niveles importantes, dadas las exigencias para su retiro, por medio de rescates de los bonos subordinados.

El comportamiento de pago de ambas carteras, aunque con mayor ímpetu en los mutuos, se observa volátil y registra un deterioro a contar de octubre de 2019. El incremento de la mora se traslada hacia los tramos más duros. En efecto, también se ve afectado al alza el indicador de incumplimiento potencial, que se compone, en parte, por aquellas operaciones con más de 180 días en mora (sobre el número de operaciones originales del portafolio).

Al cierre de marzo de 2021, en cobranza judicial solo se encontraba 1 contrato de mutuos. Sin embargo, éste lleva más 13 años en esta situación y aún no ha sido liquidado.

Los plazos de recuperación de activos fallidos se comparan desfavorablemente con los supuestos iniciales, para ambas carteras.

Durante los últimos 12 meses, no hay registros de prepagos voluntarios de activos. En general para la cartera consolidada, su comportamiento es acorde a lo exhibido por otros portafolios securitizados similares. Los fondos recaudados por este concepto y por recuperaciones de activos fallidos han sido destinados al rescate de bonos senior; si bien no se han registrado prepagos de bonos desde 2014. A marzo de 2021, en términos acumulados, se habían prepagado 69 láminas equivalentes a UF 155.538.

La evaluación de Concreces como originador y administrador primario de activos se mantiene en "Más que Satisfactorio" por Feller Rate. Las políticas de originación y cobranza de la entidad se benefician de una adecuada formalización y separación funcional del área comercial, de riesgos y de operaciones. La trayectoria de la administración, en conjunto con adecuados sistemas de información, permiten asegurar el cumplimiento de dichas políticas, con riesgos relativamente controlados.

Conforme al desempeño de los activos, los escenarios de estrés testeados para el pago de las series senior involucraron sensibilizaciones a los plazos de recuperación de activos fallidos.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ◉ Andrea Huerta – Analista principal
- ◉ Carolina Franco – Directora Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400