

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

10 JUNE 2022 - 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". Actualmente los títulos de deuda están respaldados por mutuos hipotecarios originados por Hipotecaria Concreces y Hogar y Mutuos.

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 2022, superaba el 1000%. 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 los mutuos se observa volátil, debido al bajo número de activos que componen la cartera, y con un alto componente de mora dura.

En la cartera de mutuos no hay registros de incumplimientos reales desde inicios de 2013, por lo que el indicador de incumplimiento potencial se explica por la evolución de la morosidad de 6 o más aportes morosos. Al cierre de marzo de 2022 un 16% de la cartera registraba más de 6 dividendos impagos, con un promedio de 76 cuotas morosas. De estos deudores, 2 de ellos llevan más de 13 años sin ser liquidados aún.

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

La tasa de prepago anual sobre saldo insoluto vigente de la cartera de mutuos, medida como promedio semestral, se ha mantenido acotada durante los últimos 12 meses, promediando 3,5%. En tanto, para la cartera consolidada el comportamiento de los prepagos es acorde a lo exhibido por otros portafolios securitizados similares, en términos acumulados.

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 – Director Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400