

En "**Categoría AA+**". **Securitización de Hipotecas**

Humphreys Ratifica Clasificación de Bonos del Octavo Patrimonio Separado de Santander Santiago Sociedad Securitizadora

Santiago, 25 de agosto de 2009. **Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.** Ratifica en "**Categoría AA+**" la clasificación de los títulos series A y B del octavo patrimonio separado de Santander Santiago Sociedad Securitizadora. Los bonos serie C mantienen su clasificación en "**Categoría C**". La tendencia se califica "**Estable**".

Si bien el nivel de sobrecolateralización muestra un fortalecimiento del patrimonio separado, guiado por un criterio conservador se mantienen las categorías de riesgos asignadas a las distintas series ello en atención al aumento experimentado por el nivel de desocupación en el país, situación que podría repercutir desfavorablemente sobre los niveles de cesación de pagos y sobre el valor de liquidación de las viviendas. Con todo, se reconoce que la antigüedad de la cartera – alrededor 99 meses – debiera moderar variaciones negativas en la "morosidad dura" de los activos (sobre 90 días).

A la fecha la cartera de activos del patrimonio separado, compuesta por contratos de leasing y mutuos hipotecarios, presentan un *default* acumulado del 14,59%, considerando como tales los activos efectivamente liquidados (4,05%) y aquellos con mora superior a 90 días (10,54%). Dado que la antigüedad promedio de la cartera asciende a 99 meses, se espera que a futuro no ocurran incrementos significativos en los niveles de morosidad. El modelo dinámico aplicado inicialmente por **Humphreys** asumió un *default* acumulado promedio de 20% con un máximo de 40%, concentrado en los ocho primeros años de vigencia del patrimonio separado.

A mayo de 2009 (a ocho años desde su originación) el valor de los activos – saldo insoluto de los créditos vigentes y fondos disponibles – representan alrededor del 114,17% del monto de los bonos preferentes. Ello hace que el patrimonio separado sea menos vulnerable al prepago de activos (pérdida del *spread* de la operación).

A la fecha, el prepago de activos asciende al equivalente del 16,10% del saldo insoluto inicialmente traspasado al patrimonio separado; los mutuos presentan niveles del 21,44% y los contratos de leasing de 10,58%.

El término anticipado de los contratos de leasing y de mutuos hipotecarios no han implicado la incorporación de nuevos activos al patrimonio separado, por cuanto el emisor ha decidido llevar a cabo prepagos de bonos por sorteo, habiéndose efectuado hasta mayo de 2009 pagos anticipados de las dos series *senior*, por un monto total de UF119.535, lo que representa el 25,49% de su capital original.

En referencia a las obligaciones en valores de oferta pública, éstas ascendían a mayo de 2009 a UF248.051,10, dividido en UF197.984,40 para la serie A; en UF 34.646,60 para la serie B; y en UF51.424,10 para la serie C, subordinada.

Los activos – mutuos hipotecarios y contratos de leasing habitacional- han sido originados por Administradora de Mutuos Hipotecarios Hogar y Mutuos S.A., Hipotecaria Concreces S.A. y

Concreces Leasing S.A. Estas mismas entidades son las que actúan como administradores primario de los activos.

Contactos Humphreys Ltda. :
Aldo Reyes D. / Xaviera Bernal N.
Teléfono: 562 – 433 52 00
E-mail: ratings@humphreys.cl

Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.
Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16 – Santiago - Chile
Fono (562) 433 52 00 / Fax (562) 433 52 01
E-mail: ratings@humphreys.cl
<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".