

Títulos de deuda respaldados por contratos de leasing habitacional

Humphreys mantuvo en "categoría BB" la serie A y B del segundo patrimonio separado de Fintesa Securizadora

Santiago, 07 de octubre de 2011. **Humphreys** mantuvo en "Categoría BB" la clasificación de los bonos series A y B del Segundo Patrimonio Separado de Fintesa Securizadora. En cuanto a los bonos serie C, mantuvieron su calificación en "Categoría C". La tendencia, en tanto, quedó "Estable".

La clasificación en "Categoría BB", para las series preferentes (A y B), responde al menor flujo esperado para los activos que respaldan el pago de los bonos en relación con lo presupuestado al momento de estructurarse la operación, ello como consecuencia del nivel de prepago que han presentado los contratos de leasing habitacional que conformaron el patrimonio separado, al *default* de dicha cartera y a la lenta liquidación de los activos recuperados; con todo, cabe señalar que el nivel de los indicadores se ha estabilizado en los últimos períodos. A la fecha, la cartera de respaldo de los títulos de deuda acumula prepagos del orden del 25% del saldo insoluto original, lo que se estima elevado para las características de los activos (dado el perfil de los deudores) y muy por sobre los niveles medios estimados por **Humphreys** al momento de la primera evaluación.

En tanto, la clasificación de la serie C o subordinada se basa en el hecho que su pago está subordinado al cumplimiento de las series preferentes, por cuanto absorbe prioritariamente las pérdidas de los flujos estimados para los activos, reforzando de esta manera la clasificación de riesgo obtenida por las series preferentes, aunque exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o intereses.

En la práctica, los actuales niveles de prepago acumulados y de *default* exhibidos (considerando activos liquidados y con mora superior a 90 días) han deteriorado -tanto en calidad como en monto- el sobrecolateral ofrecido en la operación a una velocidad superior a los supuestos por **Humphreys** en su evaluación original, incrementando la pérdida esperada para los bonistas. Paralelamente, se ha ido reduciendo el diferencial entre los ingresos y egresos propios del patrimonio separado.

A junio de 2011 el saldo insoluto de los créditos vigentes (contratos de leasing habitacional) y fondos disponibles representaban en torno al 94% del monto de los bonos preferentes, porcentaje que se situaba en 91% al inicio del patrimonio separado. Para la determinación de esta relación se ha supuesto que los inmuebles recuperados se liquidan al 70% del valor del saldo insoluto a la fecha de recuperación.

La cartera crediticia presenta un nivel de *default* de 20,18% y una antigüedad en torno a los 116 meses; no obstante el monto de los casos fallidos no se ha estabilizado. Por su parte, la morosidad sobre 90 días asciende a 8,78% del saldo insoluto vigente y 4,87% del saldo insoluto inicial del patrimonio.

El patrimonio separado N° 2 de Fintesa está respaldado por contratos de *leasing* habitacional que han sido originados por BBVA Sociedad de Leasing Habitacional BHIF.

Mayores antecedentes, remitirse a la reseña de clasificación del emisor en www.humphreys.cl

Contacto en **Humphreys**:
Gonzalo Neculmán G.

Teléfono: 562 - 433 52 00
E-mail: gonzalo.neculman@humphreys.cl

 <http://twitter.com/HumphreysChile>

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)
Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16° – Las Condes, 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".