

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 Securitizadora**

Santiago, 15 de octubre 2013. **Humphreys** mantuvo en “Categoría BB” la clasificación de los bonos series A y B del **Segundo Patrimonio Separado** de **Fintesa Securitizadora**. En cuanto a los bonos serie C, mantuvieron su calificación en “Categoría C”. La tendencia, en tanto, quedó “Estable”.

La clasificación de riesgo se fundamenta en el moderado nivel de los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado, en relación a las obligaciones emanadas por la emisión de bonos serie preferente.

A junio de 2013 el saldo insoluto de los créditos vigentes (contratos de *leasing* habitacional) y fondos disponibles representaban en torno al 97% del monto de los bonos preferentes, porcentaje que se situaba en 91% al inicio del patrimonio separado.

Cabe destacar que la cartera de activos que respalda el patrimonio separado mostró un alza en su tasa de prepago en sus últimos años, aunque presenta una mayor estabilidad en los últimos periodos, indicador que se había reducido significativamente con posterioridad a la recesión del año 2009. El aumento en la tasa de prepago no es menor dentro de un patrimonio separado que aun mantiene un patrimonio contable negativo, pese a que la operación está en torno a los diez años de antigüedad.

A la fecha, la cartera de respaldo de los títulos de deuda acumula prepagos del orden del 30% de su saldo insoluto original, lo que se estima elevado para las características de los activos (tomando en cuenta el perfil de los deudores) y muy por sobre los niveles medios estimados por **Humphreys** al momento de la primera evaluación.

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.

La cartera crediticia presenta un nivel de *default*¹ de 21,3% sobre la cartera original y una antigüedad en torno a los 140 meses. Por su parte, la morosidad sobre 90 días asciende a 7,7% del saldo insoluto vigente y 4,0% del saldo insoluto inicial del patrimonio.

En tanto, la clasificación de la serie C o subordinada se basa en el hecho de 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.

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

¹ Por *default* se entiende toda la mora mayor a 90 días, los activos efectivamente liquidados y los que están en cobranza judicial.

Para mayores antecedentes, consultar la reseña de clasificación en www.humphreys.cl.

Contacto en **Humphreys**:

Gonzalo Neculmán G.

Teléfono: 562 - 2433 52 00

E-mail: gonzalo.neculman@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

Clasificadora de Riesgo Humphreys

Isidora Goyenechea #3621 – Of. 1601 - Las Condes - Santiago - Chile

Fono (562) 2433 5200

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".