

La tendencia quedó “Estable”

Pese a un aumento de la tasa de prepagos sobre lo estimado, Humphreys mantuvo en “Categoría BB” las series A y B del Segundo Patrimonio Separado de Fintesa Securitizadora

Santiago, 24 de septiembre de 2012. **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 bajo nivel de los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado respecto a las obligaciones emanadas por la emisión de bonos serie preferente. Los activos –contratos de *leasing* habitacional- han sido originados por BBVA Sociedad de Leasing Habitacional BHIF.

Cabe destacar que la cartera de activos que respalda el patrimonio separado muestra un alza en su tasa de prepagos, indicador que se había reducido significativamente con posterioridad a la recesión del año 2009. El aumento en la tasa de prepagos 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. No obstante, se ha decidido conservar la clasificación de los bonos en *Categoría BB*, sin perjuicio de mantener un monitoreo permanente del comportamiento de esta variable en el tiempo.

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 prepagos 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 2012 el saldo insoluto de los créditos vigentes (contratos de *leasing* habitacional) y fondos disponibles representaban en torno al 98% 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*¹ de 20,58% sobre la cartera original y una antigüedad en torno a los 128 meses. Por su parte, la morosidad sobre 90 días asciende a 6,21% del saldo insoluto vigente y 3,26% del saldo insoluto inicial del patrimonio.

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, ver el respectivo informe de clasificación en www.humphreys.cl.

Contacto en **Humphreys**:

Paulina Medina C.

Teléfono: 562 - 433 52 00

E-mail: paulina.medina@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

<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".