

# Fitch Argentina califica los instrumentos a emitirse bajo el Fideicomiso Financiero Súper Letras Hipotecarias Clase I

22 de junio de 2005

Buenos Aires – 22 de junio de 2005: Fitch Argentina asignó la calificación “AAA(arg)” en moneda local a los Títulos de Deuda Serie A (TDA) por hasta VN \$70.827.859, a tasa variable y la calificación “BBB(arg)” en moneda local a los Títulos de Deuda Serie B (TDB) a tasa fija por hasta VN \$6.249.517 a emitirse por el Fideicomiso Financiero Súper Letras Hipotecarias Clase I. Adicionalmente, se emitirán Certificados de Participación Clase C (CPC) por hasta VN \$6.249.517, no calificados, a fin de otorgar subordinación a los TDA y TDB. Deutsche Bank S.A., en calidad de Fiduciario, y Banco Río de la Plata S.A. actuando como Fiduciante y administrador, constituirán el “Fideicomiso Financiero Súper Letras Hipotecarias I” en el marco del “Programa Global de Títulos Fiduciarios para la titulización de préstamos hipotecarios Súper Letras Hipotecarias por hasta \$200 millones”. El activo del fideicomiso financiero se compondrá de una cartera de letras hipotecarias por \$83.326.893 originadas por el Banco Río. Mensualmente, conforme a la cobranza de los créditos y a una estructura totalmente secuencial, los TDA tendrán derecho al cobro de: i) en concepto de utilidad mensual, una tasa variable, no menor al 5% n.a., equivalente a la suma de: a) 100 puntos básicos (bps) más b) el rendimiento del contrato de Contrato de Pase (swap de tasas) a celebrarse entre el Fiduciario y el Banco Río; y ii) en concepto de amortización de capital, la totalidad de los ingresos percibidos por las cobranzas de los créditos luego de deducir el interés de los TDA. El Contrato de Pase a suscribirse fijará el costo para el fideicomiso en una tasa no mayor al 10,25% n.a. Los TDB tendrán derecho al cobro una vez cancelados en su totalidad los TDA: i) en concepto de utilidad, una tasa de interés de hasta el 11,96% n.a.; y ii) en concepto de amortización de capital, la totalidad de los ingresos percibidos por las cobranzas de los créditos luego de deducir el interés de los TDB. Los intereses devengados de los TDB desde la Fecha de Emisión hasta la cancelación total de los TDA serán capitalizados mensualmente. Una vez cancelados íntegramente los TDA y TDB, el remanente, de existir será destinado a los CPC. La estructura contará con un Fondo de Garantía equivalente a una vez y medio el monto que Banco Río como Contraparte debe abonar bajo el Contrato de Pase más dos meses de gastos. El cronograma de amortización es estimado y la falta de pago de los Servicios (intereses o amortización) de los TD no constituirá un evento de incumplimiento bajo los mismos. El vencimiento previsto es nov.’10 para los TDA, y nov.’12 para los TDB. Para el análisis de esta transacción FITCH Argentina ha considerado fundamentalmente: -La fortaleza y estabilidad del flujo de fondos de los activos subyacentes. Se ha analizado el desempeño histórico de la cartera hipotecaria del Banco Río, la cual evidencia un muy bajo nivel de atrasos, así como adecuados niveles de recupero. -Tratándose de créditos con garantía hipotecaria se ha considerado la probabilidad de incumplimiento de los deudores mediante el uso de las medidas típicas aplicables a este tipo de operaciones estructuradas de hipotecas residenciales -relación deuda ingreso (DTI) y relación préstamo valor inmueble (LTV)-, así como también se han ponderado otras características tales como la antigüedad y el destino del préstamo, distribución geográfica, tipo de ingreso del deudor y rango de tasas de interés. -Se tuvo en cuenta no sólo el plazo promedio y antigüedad de la cartera, lo cual nos indica el estadio en que nos encontramos en la vida de la misma sino el nivel de estrés que soportó en los últimos años, así como también la mora actual de la cartera. - Fue también ponderado el riesgo de Banco Río como administrador y como contraparte del contrato de swap de tasas. La entidad se encuentra calificada en A-(arg) por Fitch Argentina Las mejoras crediticias con que cuentan los instrumentos calificados son: -Subordinación: es del 15% del Capital para los TDA

y del 7,5% para los TDB. -Estructura Secuencial: implica el incremento de la subordinación disponible para ambas clases a medida que se van efectuando los pagos de los títulos. -Diferencial de Tasas: disponible para los TDA. Este diferencial puede verse afectado por: elevados incumplimientos, altas precancelaciones y gastos. Fitch Argentina ha realizado diferentes flujos de fondos de manera de considerar la reducción del diferencial de tasas, elevando los incumplimientos considerado todos los gastos involucrados. Respecto a las precancelaciones, las mismas reducen el diferencial de tasas al reducir la tasa promedio de los ingresos. No obstante dado que los ingresos por precancelaciones son destinados en su totalidad a los TDA (y una vez cancelados éstos, a los TDB), un incremento de las precancelaciones tendrá para los TDA un efecto dual dado que si bien reduce el diferencial de tasas, acorta la duración de dichos instrumentos. -Fondo de Garantía: equivalente a una vez y medio el monto que Banco Río como Contraparte debe abonar bajo el Contrato de Pase más dos meses de gastos. Banco Río de la Plata S.A. es uno de los principales bancos comerciales del sector privado de la República Argentina, con activos por \$ 14.884,2 millones, y un patrimonio neto \$824,1 millones al 31 de diciembre de 2004. Además, el Banco es una sociedad independiente que forma parte del Grupo Santander. El Grupo Santander es líder en el sistema financiero español – a través del Banco Santander- y el grupo financiero extranjero más grande de Latinoamérica. Al 31 de diciembre de 2004, el Grupo contaba con un Patrimonio Neto de Euros 32.057,6 millones y un resultado neto de Euros 3.133,3 millones para el ejercicio económico concluido. El informe completo podrá ser consultado en nuestra página web [www.fitchratings.com.ar](http://www.fitchratings.com.ar) Dado que no se ha producido aún la emisión, la calificación otorgada se basa en la documentación e información presentada por el fiduciario y sus asesores, quedando sujeta a la recepción de la documentación definitiva al cierre de la operación. Contactos: Mauro Chiarini, Eduardo D’Orazio, Buenos Aires, +54 11 5235 8100. Copyright © 2005 by Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries. One State Street Plaza, New York, New York 10004.