	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 495 - A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3, D1, D2, D3		
30-11-21	AAA	N/A
30-11-20	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 495 - E1, E2, E3		
30-11-21	AA	N/A
30-11-20	AA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 495 - F1, F2, F3		
30-11-21	C	N/A
30-11-20	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA LA CLASIFICACIóN DEL NOVENO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY S.A.

16 DICIEMBRE 2021 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" las series A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3, D1, D2 y D3, en "AA" las series E1, E2 y E3 y en "C" la clasificación de las series F1, F2 y F3 del Noveno Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A. Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional directos, cedidos por Concreces Leasing y administrados por Acfin.

La clasificación asignada a los títulos de deuda responde a las fortalezas financieras y operativas de la estructura de la transacción, así como al mayor nivel de sobrecolateralización actual en relación con el comportamiento de los activos de respaldo. Considera, además, la capacidad de los agentes que participan en la administración.

El comportamiento de pago de los deudores se observa en niveles similares a otros portafolios securitizados comparables. A contar de agosto de 2020 la morosidad registra cierta volatilidad, explicada por la evolución de los tramos de morosidad más cortos. Los niveles de morosidad actuales son algo inferiores a lo registrado en periodos previos a dicha fecha. A septiembre de 2021 la mora total alcanzaba un 28,2% de la cartera vigente.

El estimador de incumplimiento potencial se mantiene relativamente estable. Si bien, en términos acumulados los incumplimientos reales han sido elevados y la mora de largo plazo aún se mantiene en niveles altos.

Durante los últimos 12 meses la tasa anual de prepagos sobre saldo vigente - medida como promedio móvil semestral – registra una tendencia al alza, duplicando lo registrado los 12 meses previos, con un promedio de 4,4%. Si bien, los niveles continúan siendo acotados y en términos acumulados son bajos y se comparan favorablemente en relación a activos similares.

Los plazos asociados a la recuperación y venta de las propiedades que garantizaban los activos fallidos han sido desfavorables en relación con las estimaciones iniciales. Los plazos de las últimas operaciones recuperadas cuyos fondos ingresaron al patrimonio separado durante 2020, alcanzaron en promedio 89 meses. En tanto, la pérdida de valor de la vivienda ha estado en línea con lo supuesto para un escenario similar al actual. Si bien los costos del proceso evidenciaron un deterioro durante 2016 y 2017, en adelante se reducen, promediando un 12% medido sobre saldo insoluto.

La administración maestra es llevada a cabo por la securitizadora. Ésta gestiona actualmente diez patrimonios separados, ejerciendo de manera proactiva sus funciones de monitoreo y control sobre los administradores primarios.

La cobertura del saldo de los activos sobre las series de bonos ha ido mejorando en distintos grados dependiendo de las preferencias y condiciones estructurales de pago y rescate de las series. Ello, producto de un bajo nivel de prepagos de los activos y de una eficiente administración del patrimonio separado. A septiembre de 2021 se habían prepagado 1.038 láminas de la serie A1, 855 láminas de la serie A2 y 715 láminas de la serie A3 por UF 292.269, UF 250.085 y UF 228.298, respectivamente. En tanto, según el perfil de ingresos operacionales del patrimonio separado, en los pagos de cupón preferente efectuados, el emisor realiza periódicamente el pago de intereses de las series subordinadas. Así, la relación entre el valor par de los activos y caja disponible, respecto del saldo insoluto de las series A1, A2 y A3 era de un 941% a septiembre de 2021.

Conforme a los registros del patrimonio separado, los escenarios de proyección de flujos de caja contemplaron sensibilizaciones al incumplimiento real, así como a los plazos y costos de recuperación y a las pérdidas de valor de vivienda asociadas a los activos fallidos. De igual manera, con base en las condiciones de estructuración, los escenarios testeados para el pago de las series preferentes involucraron retrasos de las crisis crediticias.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Analista principal / Director Asociado
- Carolina Franco – Analista secundaria / Director Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad