	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Bonos Securitizados 495 - 11B2, 11C2, 11D2, 12B3, 12C3, 12D3, 9B1, 9C1, 9D1		
30-11-23	AAA	N/A
30-11-22	AAA	N/A
Bonos Securitizados 495 - 11E2, 12E3, 9E 1		
30-11-23	AA	N/A
30-11-22	AA	N/A
Bonos Securitizados 495 - 11F2, 12F3, 9F1		
30-11-23	C	N/A
30-11-22	C	N/A

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

12 DICIEMBRE 2023 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" las series B1, B2, B3, C1, C2, C3, D1, D2 y D3; en "AA" las series E1, E2 y E3; y en "C" 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 Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A. Las series preferentes A1, A2 y A3 finalizaron en enero de 2022.

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. Durante 2023, la morosidad registra un leve deterioro, explicado por los tramos de 2 cuotas morosas y de más de 4 aportes morosos.

El indicador de incumplimiento potencial se mantiene estable. En tanto, el incumplimiento real acumulado ha sido elevado, sin embargo, la tasa de incumplimiento real incremental es casi nula.

Los prepagos voluntarios de activos han sido acotados durante la vigencia del patrimonio separado, comparándose 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 2023, alcanzaron en promedio 54 meses, algo menor a lo registrado durante 2022 (65 meses). Los costos del proceso evidencian un nuevo deterioro con las viviendas recuperadas durante 2022 y el año en curso. En tanto, la pérdida de valor de la vivienda ha estado en línea con lo supuesto para un escenario similar al actual.

En abril de 2012 la securitizadora anunció el término unilateral del contrato de administración primaria con Concreces Leasing. En julio de 2012, asumió Administradora Andes, propiedad de Acfin, como nuevo administrador primario.

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. 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, al cierre del tercer trimestre de 2023, la relación entre el valor par de los activos y caja disponible, respecto del saldo insoluto de las series B1, B2 y B3, era de un 1.014%. Al incluir las series C1, C2 y C3; D1, D2 y D3; y E1, E2 y E3, alcanzaba 329%, 227% y 160%, respectivamente.

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.

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