

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 319 - 4A		
Feb-21	AA	N/A
Feb-20	AA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 319 - 4B, 4C		
Feb-21	C	N/A
Feb-20	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA LA CLASIFICACIÓN DE LOS BONOS DE SECURITIZACIÓN DEL CUARTO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY.

12 MARCH 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AA" la clasificación de la serie senior A y mantuvo en "C" la clasificación de las series subordinadas B y C, del Cuarto Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A. El colateral corresponde a contratos de leasing habitacional bajo la modalidad de ahorro metódico en AFV, cedidos y administrados por Inmobiliaria Mapsa.

La ratificación de la clasificación de la serie senior A se fundamenta en la estructura financiera y colateralización actual, que permiten soportar escenarios de estrés de riesgo de crédito y prepagos acordes con la categoría asignada. Considera, además, la capacidad de los agentes que participan en la administración, como también la estructura legal y operativa de la transacción.

El patrimonio separado tiene una antigüedad de 18 años y el saldo insoluto de la serie de bonos preferente alcanza el 21% de su valor nominal original. Esto último, en parte producto de amortizaciones extraordinarias con los fondos provenientes de prepagos voluntarios y liquidación de activos fallidos, así como con los excesos de caja operacional.

La relación entre activos y pasivos senior se ha fortalecido. A diciembre de 2020 el valor par de la cartera más la caja disponible representaba el 159% del saldo insoluto de la serie senior.

Los niveles de morosidad llegaron a niveles mínimos en más de 17 años de vigencia del patrimonio separado en octubre de 2020. Luego evidenció una leve alza, cerrando el 2020 en 20,9%.

La gestión de recuperación de las garantías asociadas a los activos fallidos se observa favorable en cuanto a la pérdida de valor de la vivienda. El 95% de las recuperaciones se registraron entre 2005 y 2013. Para los casos recuperados en ese período, los plazos y los costos involucrados en el proceso fueron elevados.

El prepagado voluntario de activos, en términos acumulados, se ubica en el tramo superior respecto a otros patrimonios separados respaldados por contratos del mismo originador. Durante los últimos 2 años la tasa de prepagado anualizada sobre saldo vigente ha promediado un 4,8%.

Mapsa es evaluado como administrador de activos en "Más que Satisfactorio". Si bien no continuó con la originación de nuevos contratos a partir de 2008, mantiene una adecuada estructura para su nivel de actividad.

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

Las coberturas de flujos proyectados se han fortalecido, mostrando mayor holgura en un escenario "AA" que en períodos previos. En particular, más allá de las sensibilizaciones usualmente aplicadas por Feller Rate, en este caso se sensibilizaron los plazos de recuperación de las viviendas, los prepagos voluntarios y la rentabilidad esperada en AFV. Por otra parte, el pago de las series B y C no resiste estrés en los flujos teóricos de la cartera, por lo que la clasificación de estas series es "C".

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ⦿ Andrea Huerta – Analista principal
- ⦿ Carolina Franco – Director Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400