

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 319 - 4A		
Feb-22	AAA	N/A
Feb-21	AA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 319 - 4B, 4C		
Feb-22	C	N/A
Feb-21	C	N/A

FELLER RATE SUBE LA CLASIFICACIÓN DEL BONO SENIOR DEL 4 PS DE SECURITIZADORA SECURITY.

1 MARCH 2022 - SANTIAGO, CHILE

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

El alza de la clasificación de la serie senior responde al nivel de sobrecolateralización actual del patrimonio separado.

Los flujos del activo respaldan el pago de una serie preferente y dos subordinadas. El pago de la serie B se subordina a la serie senior, siendo preferente respecto de la serie C.

El patrimonio separado tiene una antigüedad de 19 años y el saldo insoluto de la serie de bonos preferente alcanza el 7% 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 es holgada y evidencia una tendencia creciente. A diciembre de 2021 el valor par de la cartera más la caja disponible representaba el 291% del saldo insoluto de la serie senior.

Luego de disminución de la morosidad registrada en agosto de 2020, la mora se mantiene relativamente estable en todos sus tramos y en niveles favorables.

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 prepago voluntario de activos, en términos acumulados, se ubica en el tramo superior respecto a otros patrimonios separados respaldados por contratos del mismo originador. La tasa de prepago anualizada sobre cartera vigente registra un alza a contar del último trimestre de 2020, la que medida como promedio móvil semestral, se situó en torno al 13% durante 2021.

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 diez patrimonios separados, ejerciendo de manera proactiva sus funciones de monitoreo y control sobre los administradores primarios.

Las coberturas de flujos proyectados se han fortalecido, soportando escenarios de estrés acordes con una categoría "AAA". 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