

FELLER RATE SUBE LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERIES SUBORDINADAS D1, D2, D3, E1, E2 Y E3 DEL NOVENO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY S.A.

2 DECEMBER 2020 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate subió de "AA" a "AAA" la clasificación las series subordinadas D1, D2 y D3, y de "A" a "AA" la clasificación las series subordinadas E1, E2 y E3 del Noveno Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A. Adicionalmente, ratificó la clasificación de todas las demás series. Los bonos están respaldados por contratos de *leasing* habitacional directos, cedidos por Concreces Leasing y administrados por Acfin.

El alza de la clasificación de las series responde al mayor nivel de sobrecolateralización y al desempeño esperado de los activos de respaldo, sobre la base del perfil de la cartera y el comportamiento observado en este y otros portafolios securitizados de activos originados por Concreces. También, considera las fortalezas financieras, legales y operativas de la transacción, así como la capacidad de los agentes que intervienen en la administración.

El comportamiento de pago de los deudores se observa en niveles similares a otros portafolios securitizados comparables. Durante 2020, y con mayor énfasis a contar de agosto, se observa una baja en los tramos de morosidad más cortos. Así a septiembre de 2020 la mora total llegó a un 28,1%, en tanto al cierre de 2019 alcanzaba un 37,1%.

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.

Los niveles de prepago voluntario de los deudores se comparan favorablemente con activos similares. La tasa anual de prepagos sobre saldo vigente – medida como promedio móvil semestral- se mantiene acotada, promediando 2,0% los últimos 12 meses.

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 operaciones recuperadas cuyos fondos ingresaron al patrimonio separado durante 2019 y el año en curso, han alcanzado en promedio 53 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 8% con los registros de 2019 y 2020.

En abril de 2012 la securitizadora anunció el término unilateral del contrato de administración primaria con Concreces Leasing. En julio de 2012, asumió Acfin como nuevo administrador primario. El área de gestión directa de activos de Acfin es clasificada en "Más que Satisfactorio" por Feller Rate.

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 2020 se habían prepagado 863 láminas de la serie A1, 706 láminas de la serie A2 y 586 láminas de la serie A3 por UF 265.669, UF 225.095 y UF 202.946, respectivamente. En tanto, según el perfil de ingresos operacionales del patrimonio separado, en los pagos de cupón preferente realizados, 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 375% al cierre del tercer trimestre de 2020.

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 495 - A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3		
Nov-20	AAA	N/A
Nov-19	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 495 - D1, D2, D3		
Nov-20	AAA	N/A
Nov-19	AA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 495 - E1, E2, E3		
Nov-20	AA	N/A
Nov-19	A	N/A
BONOS SECURITIZADOS 495 - F1, F2, F3		
Nov-20	C	N/A
Nov-19	C	N/A

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.

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400