

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 341 - 5B1		
Oct-20	AAA	N/A
Oct-19	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 341 - 5C1		
Oct-20	C	N/A
Oct-19	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA LA CLASIFICACIÓN DE LOS BONOS DE SECURITIZACIÓN DEL QUINTO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY S.A.

12 NOVEMBER 2020 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" y en "C" la clasificación de las series subordinadas B y C, respectivamente, de los bonos de securitización del Quinto Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A. Los títulos de deuda están respaldados por mutuos hipotecarios cedidos y administrados en aproximadamente un 90% por Penta Hipotecario. El resto corresponde a H y M, Mutuocentro y Concreces.

Las clasificaciones asignadas se fundamentan en las protecciones crediticias ofrecidas a cada serie, en relación con el desempeño esperado de los activos de respaldo. Consideran, asimismo, la adecuada gestión de los agentes vinculados a la administración de los activos y del patrimonio separado.

La serie A preferente realizó su último pago con fecha 1 de octubre de 2019 conforme a las condiciones establecidas en el contrato de emisión.

La relación entre activos y pasivos se ha fortalecido durante la vigencia del patrimonio separado, con mayor énfasis en los últimos periodos. Así, al cierre de agosto 2020, el indicador medido sobre la serie subordinada B llegaba a 434%.

Los niveles de morosidad son favorables y evidencian una tendencia a la baja durante 2020, explicado por la evolución del tramo de 1 cuota morosa.

El indicador de incumplimiento potencial se mantiene estable. No se han registrado incumplimientos reales desde inicios de 2018. En términos acumulados, éstos últimos alcanzaban un 8,1% medido sobre el número inicial de operaciones, situándose por sobre sus comparables.

En cuanto a la gestión de recuperación de activos fallidos, la pérdida de valor de la vivienda ha estado algo por sobre lo esperado para un escenario de riesgo similar al actual y los plazos de recuperación son desfavorables en relación con los supuestos iniciales. Si bien, los contratos con morosidad dura que pudieran desencadenar en incumplimientos reales son acotados y a la fecha no hay viviendas disponibles para la venta.

Luego de registrar un alza en los niveles de prepago voluntario de los activos durante 2019, en 2020 la tasa de prepago anual, medida sobre saldo vigente de cartera, baja de niveles cercanos al 7% a 4%. En términos acumulados, los niveles de prepago se encuentran en línea con otros portafolios comparables.

Los fondos que se obtienen por concepto de recuperación de activos fallidos, prepago y excesos de caja se han gestionado eficientemente, destinándose al rescate de bonos de la serie senior. A agosto de 2020 se habían prepago 640 láminas de la serie A y 15 láminas de la serie B, por un total de UF 188.979 y UF 9.813, respectivamente.

Penta Hipotecario tiene a su cargo la administración primaria y realiza las gestiones de cobranza internamente, a través de su área de normalización. Desde 2012, la entidad no origina créditos hipotecarios, enfocando sus actividades en las labores de administración.

La administración maestra es llevada a cabo por la securitizadora. En la actualidad, ésta gestiona once patrimonios separados, ejerciendo de manera proactiva sus funciones de monitoreo y control sobre los administradores primarios. El estándar de periodicidad de sus reportes de gestión de los activos y del patrimonio separado se considera adecuado.

La cobertura de los flujos de la serie B resisten escenarios de estrés concordantes con una categoría de riesgo "AAA". En tanto, la serie C no resiste mayor estrés, lo que es consistente con una clasificación de riesgo "C".

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400