

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 300 - ABH, BBH, CBH		
Aug-21	C	N/A
Aug-20	C	N/A

FELLER RATE CONFIRMA LA CLASIFICACIÓN DE LOS BONOS DEL SEGUNDO PATRIMONIO SEPARADO DE FINTESA SECURITIZADORA S.A.

10 SEPTEMBER 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "C" la clasificación de las series senior A y B, y de la serie subordinada C de los bonos de securitización del Segundo Patrimonio Separado de Fintesa Securitizadora S.A. Los títulos de deuda están respaldados por contratos de leasing habitacional con AFV, cedidos y administrados por Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. (Ex-BBVA Leasing Inmobiliario S.A.).

La clasificación de los títulos de deuda obedece a la insuficiencia de los flujos contractuales proyectados –sin mayor estrés– de la cartera de activos para cumplir con el pago en tiempo y forma de los títulos de deuda.

A pesar del *spread* de tasas entre activos y pasivos, y de la vigencia del patrimonio separado, a la fecha de revisión la relación entre colateral –caja disponible más cartera de respaldo– y la deuda senior continúa siendo inferior al 100%.

La cartera de respaldo exhibe un elevado nivel de prepago acumulado y se ubica por sobre las carteras securitizadas de leasing habitacional comparables. Sumado a ello, la baja rentabilidad de las cuentas de ahorro metódico en AFV han impactado el desempeño del patrimonio separado.

Si bien la morosidad se observó relativamente estable hasta el primer semestre de 2020, a contar de esa fecha los tramos de 2, 3 y 4 o más cuotas morosas registran una baja. En tanto, los contratos con 1 cuota morosa evidencian un alza a contar del segundo trimestre de 2021. Con todo, a junio de 2021 la morosidad total se situaba en valores semejantes al nivel histórico.

El indicador de incumplimiento potencial de la carretera se observa controlado y los contratos con más de 180 días en mora están acotados en torno al 1,5%.

La gestión de recuperación de activos que han caído en default ha mostrado resultados favorables en cuanto a montos recuperados con la venta de las viviendas, en relación con la tasación inicial. En contrapartida, los plazos del proceso han sido elevados. A junio de 2021, la totalidad de las viviendas recuperadas se encontraban vendidas.

Los niveles de prepago acumulados de la cartera son elevados, comparándose desfavorablemente con otras carteras securitizadas del mismo perfil, y evidencian un alza a contar de marzo de 2021.

De acuerdo con el contrato de emisión, los fondos provenientes de prepagos voluntarios y recuperaciones de activos fallidos pueden destinarse a la sustitución de activos por contratos con características similares a las que posee el colateral, o bien se puede llevar a cabo el rescate anticipado de deuda preferente siempre y cuando se cuente con fondos que superen las UF 5.000. A junio de 2021, el prepago acumulado de las series senior ascendió a UF 166.561.

La cobertura proyectada de los últimos cupones se sustenta en la liquidación anticipada de la cartera (autorizada por la junta de tenedores de bonos realizada en julio de 2014). Para ese entonces, la razón estimada entre el saldo insoluto de los créditos y bonos preferentes es inferior a una vez, en un escenario sin estrés, que es consistente con una clasificación en categoría de riesgo "C".

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400