

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 300 - ABH, BBH, CBH		
Aug-22	C	N/A
Aug-21	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA LA CLASIFICACIÓN DE LOS BONOS DEL SEGUNDO PATRIMONIO SEPARADO DE FINTESA SECURITIZADORA.

8 SEPTEMBER 2022 - 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, la relación entre colateral –caja disponible más cartera de respaldo– y deuda senior, no logró superar el 100%. Más aún, a contar de 2021 comenzó una tendencia decreciente, alcanzando a junio de 2022 un 79%.

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 a junio de 2022 un 47,4% de la cartera tenía cuotas impagas, correspondía en mayor medida a mora friccional.

Durante la vigencia del patrimonio separado la evolución del incumplimiento potencial ha sido explicada principalmente por los incumplimientos reales. El nivel es elevado y supera las estimaciones que se hicieron en la clasificación inicial. No se han registrado incumplimientos reales desde diciembre de 2018, sin embargo, a junio de 2022 hay 3 contratos que cuentan con 44 cuotas morosas en promedio y aún no han sido liquidados.

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 a la tasación inicial. En contrapartida, los plazos del proceso han sido elevados. A junio de 2022, la totalidad de las viviendas recuperadas se encontraban vendidas.

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 2022, el prepago acumulado de las series senior ascendió a UF 166.561.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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