	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Bonos Securitizados 367 - 6A1		
31-01-23	AA	N/A
31-01-22	AA	N/A
Bonos Securitizados 367 - 6AA1		
31-01-23	A	N/A
31-01-22	A	N/A
Bonos Securitizados 367 - 6B1, 6C1		
31-01-23	C	N/A
31-01-22	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA LA CLASIFICACIóN DE LOS BONOS DEL SEXTO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY S.A.

31 ENERO 2023 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en “AA” y “A” la clasificación de las series senior A1 y AA1 del Sexto Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A. Las series subordinadas B1 y C1 mantuvieron su clasificación en “C”. Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional bajo la modalidad de ahorro metódico en AFV y directos, cedidos y administrados por Inmobiliaria Mapsa.

La ratificación de las clasificaciones de las series senior se fundamenta en la estructura financiera y la colateralización actual, que permiten soportar escenarios de estrés de riesgo de crédito y prepagos acordes con las categorías asignadas. Considera, además, la capacidad de los agentes que participan en la administración, como también la estructura legal y operativa de la transacción.

El patrimonio separado tiene una antigüedad de casi 19 años y el saldo insoluto de las series de bonos senior alcanza el 18% de su valor nominal original. La relación entre el valor par de los activos y caja disponible respecto del saldo insoluto de las series senior alcanza un 117% a octubre de 2022.

La morosidad registró una baja importante en agosto de 2020 y en adelante se ha mantenido en niveles acotados.

El incumplimiento potencial se observa estable y en niveles similares a portafolios securitizados del mismo originador y acordes a la madurez de la cartera. Al cierre de octubre de 2022 solo un deudor mostraba 6 o más cuotas morosas y no se registran incumplimientos reales – términos de contrato - desde el año 2019.

La gestión de recuperación de activos fallidos ha sido favorable en términos de pérdida de valor de las viviendas en garantía. Sin embargo, los plazos de recuperación han sido elevados.

Los niveles de prepago voluntario son menores respecto a otros patrimonios separados originados por Mapsa de mayor antigüedad. A contar de 2021 la tasa anual de prepagos sobre saldo vigente - medida como promedio móvil semestral – se duplicó en relación con los registros históricos, situándose en torno al 10% los últimos 12 meses.

El rendimiento histórico de los fondos administrados por la AFV se ha mantenido durante la mayor parte del tiempo por debajo las estimaciones iniciales. Esto ha afectado las proyecciones de pago de precio de los contratos con AFV, que representan alrededor del 70% de los activos de respaldo, impactando en el calce de la estructura.

Las series preferentes fueron estructuradas con diferentes perfiles de amortización y duración. Por una parte, la serie A1 tiene menor duración y exigencia de devengo, y sus amortizaciones se condicen con los pagos uniformes de la porción de cartera de leasing directo. En tanto, la serie AA1 concentra sus amortizaciones con posterioridad al vencimiento de la serie A1, en línea con los pagos de precio de los contratos con AFV. Si bien el bajo rendimiento de los fondos en AFV ha afectado el calce de largo plazo de la estructura, para el pago de la serie AA1 Feller Rate asume la liquidación de la cartera de respaldo en los períodos finales, manteniéndose aún en los escenarios proyectados una relación de activos sobre pasivos senior superior al 100%.

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

Conforme al desempeño de los activos, los escenarios de estrés testeados para el pago de las series senior involucraron sensibilizaciones sobre la rentabilidad de los fondos de AFV y los plazos de recuperación asociados a viviendas recuperadas.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Director Asociado / Analista principal
- Carolina Franco – Director Senior / Analista Secundario

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad