	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 341 - 5C1		
Oct-21	C	N/A
Oct-20	C	N/A

FELLER RATE CONFIRMA LA CLASIFICACIóN DE LOS BONOS DE SECURITIZACIóN DEL QUINTO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY.

12 NOVEMBER 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "C" la clasificación de la serie subordinada C, 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.

La ratificación en categoría "C" de la clasificación asignada a la serie subordinada C, que fue estructurada originalmente sin estrés, obedece a la relación actual de saldos remanentes entre activos y pasivos del patrimonio separado, tras el pago total de la serie preferente y de la serie subordinada B, las cuales se terminaron de pagar en octubre de 2019 y en julio de 2021, respectivamente.

Los niveles de morosidad de la cartera son favorables y evidenciaron una mejoría durante 2020. Al cierre de agosto de 2021 la mora total alcanzó un 7,5% de la cartera vigente.

El indicador de incumplimiento potencial se mantiene estable, si bien el nivel de incumplimientos reales acumulados se sitúa 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. No obstante, los contratos con morosidad dura que pudieran desencadenar en incumplimientos reales son acotados y, a la fecha, no hay viviendas disponibles para la venta.

Los niveles de prepago son acotados y se encuentran en línea con otros portafolios comparables. La tasa de prepago anual, medida sobre saldo vigente de cartera, ha registrado cierta volatilidad durante la vigencia del patrimonio separado. Los últimos 24 meses ha se ha movido entre un 2,3% y 9,0%.

Los fondos que se obtienen por concepto de recuperación de activos fallidos, prepago y excesos de caja se han gestionado eficientemente, destinándose primero al rescate de bonos de la serie senior y luego de la serie subordinada B. Durante la vigencia de ambas series, se prepagaron 640 láminas de la serie A y 30 láminas de la serie B, por un total de UF 188.979 y UF 20.336, 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. Ésta gestiona doce 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.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Analista principal / Director Asociado

- Carolina Franco –Analista secundario / Director Senior

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.