	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 341 - 5C1		
Oct-22	C	N/A
Oct-21	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA EN "C" LA CLASIFICACIóN DE LOS BONOS SUBORDINADOS SERIE C DEL QUINTO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY.

9 NOVEMBER 2022 - 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 principalmente por mutuos hipotecarios cedidos y administrados por Penta Hipotecario. El resto corresponde a H y M, Mutuocentro y Concreces.

La ratificación de la clasificación asignada a la serie subordinada C, estructurada originalmente sin estrés, obedece a la relación actual entre activos y pasivos del patrimonio separado, tras el pago total de la serie preferente y la serie subordinada B.

Los niveles de morosidad actuales de la cartera son favorables. Al cierre de agosto de 2022 la mora total alcanzó un 4,6% 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 sólo hay 1 vivienda disponible para la venta.

Los niveles de prepago son acotados y se encuentran en línea con otros portafolios comparables. Desde inicios de 2021, la tasa de prepago anual, medida sobre saldo vigente de cartera, se ha mantenido relativamente estable, entorno al 7%.

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. En tanto, luego del término de las series A y B y hasta julio de 2022, se habían prepagado 13 láminas de la serie C por un monto de UF 169.

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 nueve 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

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.

Contacto: Andrea Huerta - Tel: 562 2757 0400