	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Bonos Securitizados 319 - 4B, 4C		
Feb-23	C	N/A
Feb-22	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA EN "C" LAS CLASIFICACIONES DE LAS SERIES SUBORDINADAS DEL 4 PS DE SECURITIZADORA SECURITY.

2 MARCH 2023 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "C" las clasificaciones de las series subordinadas B y C del Cuarto Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A. El colateral corresponde a contratos de leasing habitacional bajo la modalidad de ahorro metódico en AFV, cedidos y administrados por Inmobiliaria Mapsa.

La ratificación de la clasificación asignada a las series subordinadas B y C, estructuradas originalmente sin estrés, obedece a la relación actual entre activos y pasivos del patrimonio separado, tras el pago total de la serie preferente A, la cual se terminó de pagar en julio de 2022.

A contar del segundo semestre de 2022 la morosidad registra una tendencia al alza en todos sus tramos, retornando a niveles similares a los observados previo a agosto de 2020.

La gestión de recuperación de las garantías asociadas a los activos fallidos ha sido favorable en cuanto a la pérdida de valor de la vivienda. El 95% de las recuperaciones se registraron entre 2005 y 2013. Para los casos recuperados en ese período, los plazos y los costos involucrados en el proceso fueron elevados.

El prepago voluntario de activos, en términos acumulados, se ubica en el tramo superior respecto a otros patrimonios separados respaldados por contratos del mismo originador. Desde fines de 2020 y hasta septiembre de 2022 la tasa de prepago anualizada sobre cartera vigente de cartera -medida como promedio móvil semestral- superó el 10%. Si bien, en adelante evidencia una tendencia a la baja, promediando 2,0% durante el último trimestre de 2022.

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.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Analista principal
- Carolina Franco – 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.