	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 510 - D, E		
29-07-22	AAA	N/A
30-07-21	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 510 - F		
29-07-22	C	N/A
30-07-21	C	N/A

FELLER RATE CONFIRMA LA CLASIFICACIóN DE LAS SERIES DEL 10 PS DE SECURITIZADORA SECURITY.

5 AGOSTO 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" la clasificación de las series D y E, y en "C" la de la serie F, de los bonos de securitización del Décimo Patrimonio Separado de Securitizadora Security. Los bonos están respaldados por contratos de ***leasing*** habitacional directos, cedidos y administrados por Mapsa.

La clasificación asignada a los títulos de deuda responde a las fortalezas financieras y operativas de la estructura de la transacción, así como al mayor nivel de sobrecolateralización actual en relación con el comportamiento de los activos de respaldo. Considera, además, la capacidad de los agentes que participan en la administración.

El flujo del colateral respalda actualmente el pago de 3 series subordinadas al pago de las anteriores y entre ellas. La serie preferente A y la serie subordinada B finalizaron en enero de 2021; en tanto, la serie subordinada C finalizó en marzo de 2022.

Los activos del patrimonio separado tienen una antigüedad de más de 16 años. Dado el término de la serie preferente y las series subordinadas B y C, la cobertura de los activos sobre la serie subordinada D aumentó significativamente. Así, a mayo de 2022, la relación entre el valor par de los activos y caja disponible, respecto del saldo insoluto de la serie D, era de un 548%. Al incluir la serie la serie E, este ratio alcanzaba un 154%.

La evolución y los niveles de morosidad de la cartera son similares a otras operaciones securitizadas de Mapsa. Entre mayo y agosto de 2020 se observó una mejoría en la mora total, explicada por una caída en los tramos cortos, para luego mantenerse en niveles acotados.

Los incumplimientos reales y la morosidad dura son bajos. En consecuencia, el indicador de incumplimiento potencial se sitúa en el rango inferior en relación con otros portafolios de Mapsa. Con todo, hay 3 contratos que llevan más de 3 años sin registrar pagos y aún no han sido liquidados.

Los niveles de prepago voluntario de la cartera evidenciaron un alza durante 2021. La tasa de prepago sobre saldo vigente alcanzó un máximo de 7,8% al cierre de 2021, para luego comenzar una tendencia a la baja. En términos acumulados, alcanzan un 17,7% del total del valor par de la cartera inicial, situándose dentro del rango inferior en relación con portafolios securitizados del mismo originador.

A mayo de 2022, se habían terminado 157 contratos por incumplimiento de los deudores, encontrándose sólo 1 vivienda disponible para la venta. Los plazos de recuperación de estos activos han sido elevados; en tanto, la pérdida de valor de la vivienda ha sido favorable en relación con las estimaciones iniciales.

Mapsa es evaluado como administrador primario en "Más que Satisfactorio". Pese a que detuvo la originación en 2008, mantiene una adecuada estructura, suficiente para su actividad.

Durante la vigencia del patrimonio separado, la gestión de los excedentes, prepago de bonos y gastos de la estructura, llevada a cabo por cuenta de la securitizadora, se ha realizado con apego a lo establecido en el contrato de emisión.

El pago de las series D y E resisten escenarios de estrés acordes con una categoría "AAA". La serie F no resiste mayor estrés, consecuente con una clasificación "C".

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.

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