	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Bonos Securitizados 510 - 10F		
31-07-26	C	N/A
31-07-25	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA LA CLASIFICACIóN DE LA SERIE F DEL 10 PS DE SECURITIZADORA SECURITY.

5 AGOSTO 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "C" la clasificación 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 la serie subordinada F, estructurada originalmente sin estrés, obedece a la relación actual entre activos y pasivos del patrimonio separado, tras el pago total de la serie preferente A y las demás series subordinadas.

El flujo del colateral respalda actualmente el pago de la serie subordinada F. 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, la serie D en octubre de 2022 y la serie E en julio de 2024.

En diciembre de 2025 en Junta de Tenedores de Bonos, se aprobó la prórroga de la fecha de la única cuota fijada para la amortización de capital e intereses de los Títulos de la Serie F por 18 meses, esto es, desde 1 de enero de 2026 al 1 de julio de 2027. En consecuencia, en igual mes, se realizó la modificación pertinente al Contrato de Emisión, con el fin de incorporar los cambios y la actualización de la tabla de desarrollo de la Serie F.

Los activos del patrimonio separado tienen una antigüedad de más de19 años. La cobertura de los activos sobre la serie subordinada F es insuficiente. Así, a mayo de 2026, la relación entre el valor par de los activos y caja disponible, respecto del saldo insoluto de la serie F, se situaba bajo el 4%.

La evolución y los niveles de morosidad de la cartera son similares a otras operaciones securitizadas de Mapsa. La mora se observa al alza a contar del segundo semestre de 2025, explicado principalmente por el tramo de morosidad más dura. Esta evolución se debe principalmente, a una caída en el número de contratos vigentes por el cumplimiento del plazo legal.

Los incumplimientos reales y la mora dura son bajos, comparándose favorablemente con relación a otras operaciones securitizadas del mismo originador.

Los niveles de prepago voluntario de la cartera se ubican dentro del rango inferior en relación con portafolios securitizados del mismo originador. En términos acumulados, alcanzan al cierre de mayo 2026 un 19,3% del valor par de la cartera inicial.

A igual fecha, se habían terminado 158 contratos por incumplimiento de los deudores, encontrándose la totalidad de las viviendas vendidas. 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.

Los contratos de leasing habitacional han sido administrados, hasta la fecha, por su originador, Inmobiliaria Mapsa S.A.

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.

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.

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