	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Bonos Securitizados 582 - 13F		
27-02-26	C	N/A
28-02-25	C	N/A

FELLER RATE CONFIRMA EN "C" LA CLASIFICACIóN DE LA SERIE F DE LOS BONOS DE SECURITIZACIóN DEL 13º PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY.

5 MARZO 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "C" la clasificación de la serie F de los bonos de securitización del Décimo Tercer Patrimonio Separado de Securitizadora Security. El colateral corresponde a contratos de leasing directo y, en menor medida, bajo ahorro metódico en AFV, originados 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 entre enero de 2023 y enero de 2025.

Durante la vigencia del patrimonio separado, el desempeño del portafolio de leasing habitacional ha sido satisfactorio y sus flujos han sido administrados sin mayores fricciones. Lo anterior, sumado a las condiciones estructurales, ha colaborado a que la capacidad de pago de los bonos se haya ido fortaleciendo, de manera consistente y significativa, con prioridad para aquellas series de mayor preferencia.

El patrimonio separado tiene una antigüedad de más 17 años, lo que se refleja en la relación deuda/garantía de los activos, que alcanzaba un 29% en promedio al cierre de 2025.

El comportamiento de pago de los deudores es similar al de otras carteras securitizadas de Mapsa. La morosidad se observa relativamente estable a contar del segundo semestre de 2023. Al cierre de 2025, los contratos con algún aporte impago alcanzaban un 32,3%.

Desde fines de 2023, las operaciones con 6 o más cuotas morosas se han mantenido por sobre niveles previos, acercándose al 2%. Sin embargo, no se han registrado términos de contrato desde diciembre de 2021.

La gestión de recuperación de activos fallidos arroja resultados favorables en relación con lo supuesto inicialmente para el indicador de desvalorización de viviendas. En contrapartida, en términos acumulados, los costos y los plazos asociados al proceso han sido elevados.

El prepago acumulado del portafolio es acotado y se compara favorablemente respecto de otras carteras securitizadas del mismo originador.

Mapsa, originador y administrador primario de los activos, mantiene una adecuada estructura para su nivel de actividad, si bien no continuó con la originación de nuevos contratos a partir de 2008.

La administración maestra es llevada a cabo por la securitizadora. Ésta gestiona actualmente diez patrimonios separados, ejerciendo de manera proactiva sus funciones de monitoreo y control sobre los administradores primarios.

La serie F no resiste mayor estrés, consecuente con una clasificación "C". La relación de los activos sobre el saldo de esta serie ha tendido a la baja durante la vigencia del patrimonio separado, alcanzando un 54% a diciembre de 2025.

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