

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 420 - D		
May-21	AAA	N/A
May-20	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 420 - E		
May-21	C	N/A
May-20	C	N/A

FELLER RATE CONFIRMA LAS CLASIFICACIONES DEL SÉPTIMO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY. LOS BONOS ESTÁN RESPALDADOS POR CONTRATOS DE INMOBILIARIA MAPSA.

16 JUNE 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" la serie D del Séptimo Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A., y mantuvo la clasificación de la serie E en "C". Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional directo, originados y administrados por Inmobiliaria Mapsa S.A. El flujo de estos activos respalda actualmente el pago de 2 series subordinadas. Las series preferentes A y B finalizaron en julio de 2017 y en octubre de 2018, respectivamente y la serie subordinada C, en julio de 2020.

La ratificación de las clasificaciones responde a las fortalezas financieras y operativas de la transacción, así como al mayor nivel de sobrecolateralización actual y al buen comportamiento de pago de los activos. Durante la vigencia del patrimonio separado, el desempeño del portafolio de respaldo ha sido más que satisfactorio, siendo sus flujos administrados de manera adecuada y oportuna. Las condiciones estructurales y el desempeño general de la cartera securitizada han colaborado a que el pago de los bonos se haya ido fortaleciendo considerablemente, con prioridad para aquellas series de mayor preferencia y de manera más acelerada en los últimos períodos.

Los activos del patrimonio separado tienen una antigüedad de más de 16 años en promedio. Dado el término de las series preferentes y la serie subordinada C, la cobertura de los activos sobre la serie subordinada D es elevada. A marzo de 2021, el ratio alcanzaba 259%. Al incluir la serie E, la proporción alcanza el 103%.

La morosidad evidencia una baja a contar del segundo trimestre de 2020, explicada por una caída en los tramos de 1 y 2 aportes impagos. Los niveles de mora actuales se ubican en los mínimos históricos de la historia del patrimonio separado y están en línea con otros portafolios securitizados de activos originados por Mapsa.

El incumplimiento potencial se mantiene plano, no registrándose incumplimientos reales en casi 4 años y la morosidad dura es acotada.

La gestión de recuperación de activos fallidos muestra resultados favorables en términos de pérdida de valor de vivienda. No obstante, los plazos de recuperación son elevados y han estado por sobre las estimaciones iniciales. A la fecha de revisión, todas las viviendas recuperadas ya habían sido vendidas.

Los niveles de prepago voluntario de la cartera evidencian un alza a contar del segundo semestre de 2020. La tasa de prepago sobre saldo vigente ha pasado de valores cercanos al 5% a niveles en torno al 10%. En términos acumulados se ubica en la media en relación con comparables.

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.

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

Actualmente, el pago de la serie D resiste fuertemente los escenarios de estrés acordes con una clasificación "AAA". La serie E, si bien se ha fortalecido, aún no resiste mayor estrés, por lo que su clasificación es "C".

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ◉ Andrea Huerta – Analista principal
- ◉ Carolina Franco – Directora Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400