	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 420 - D		
31-05-22	AAA	N/A
31-05-21	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 420 - E		
31-05-22	C	N/A
31-05-21	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA LAS CLASIFICACIONES DEL SéPTIMO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY.

10 JUNIO 2022 | 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. A la fecha de revisión, el flujo de estos activos respalda 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. En abril de 2022, con posterioridad a la fecha de corte del análisis, fue pagada en su totalidad la serie D.

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 17 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 2022, el ratio alcanzaba 2692%. Al incluir la serie E, la proporción alcanza el 108%.

La morosidad registró una fuerte baja en agosto de 2020. En adelante se ha mantenido relativamente estable en todos sus tramos y en niveles acotados, ubicándose en los mínimos históricos de la historia del patrimonio separado y en línea con otros portafolios securitizados de activos originados por Mapsa.

El incumplimiento potencial se mantiene plano, no registrándose incumplimientos reales en más de 4 años y la mora dura se ha mantenido acotada bajo el 0,5% los últimos 12 meses.

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. Si bien, no hay registro de ventas desde 2017. A la fecha de revisión, solo 1 vivienda se encuentra disponible para la venta.

Los niveles de prepago voluntario de la cartera evidencian un alza entre el segundo semestre de 2020 y el primer trimestre de 2021. En adelante, la tasa de prepago sobre saldo vigente se ha mantenido en torno al 11%, sin retornar a los valores previos. En términos acumulados, se ubica en la media en relación con otros portafolios securitizados de Mapsa de menor antigüedad.

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 diez patrimonios separados, ejerciendo de manera proactiva sus funciones de monitoreo y control sobre los administradores primarios.

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 – 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