	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Bonos Securitizados 420 - 7E		
31-05-24	C	N/A
31-05-23	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA EN "C" LA CLASIFICACIóN DE LA SERIE SUBORDINADA DEL SéPTIMO PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY.

10 JUNIO 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "C" la serie E del Séptimo Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A. Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional directo, originados y administrados por Inmobiliaria Mapsa S.A.

La ratificación de la clasificación responde a la relación actual entre activos y pasivos del patrimonio separado. Las series preferentes A y B fueron pagadas en su totalidad en julio de 2017 y en octubre de 2018, respectivamente, mientras que las series subordinadas C y D lo hicieron en julio de 2020 y abril de 2022, respectivamente.

El colateral actual tiene una antigüedad de 19 años en promedio.

Dada la significativa reducción de la cartera de respaldo durante los últimos 12 meses, la cobertura de los activos sobre la serie subordinada E registra una importante caída en relación a marzo de 2023, alcanzando un 76% al cierre del primer trimestre de 2024.

La morosidad registra una tendencia al alza a contar del tercer trimestre de 2022, explicada principalmente por los tramos más cortos. La evolución de la mora, así como los niveles alcanzados, se encuentran en línea con otros portafolios securitizados de activos originados por Mapsa.

El incumplimiento potencial se mantiene plano, no registrándose incumplimientos reales desde agosto de 2017 y la mora dura se ha mantenido 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. Estos registros datan principalmente de ventas realizadas entre 2007 y 2013. A la fecha de revisión, no se encuentran viviendas disponibles para la venta.

Durante los últimos 12 meses la tasa de prepago sobre saldo vigente, medida como promedio móvil semestral, fue de 10,1%. En términos acumulados, los niveles de prepago se ubican 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.

Actualmente, el pago de serie E, continua sin resistir mayor estrés, por lo que su clasificación es "C".

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Analista principal
- Carolina Franco – Director Senior

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

Contacto: Andrea Huerta, Tel. 56-2 2757 0400