	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Bonos Securitizados 510 - 10E		
31-07-24	AAA	N/A
20-07-23	AAA	N/A
Bonos Securitizados 510 - 10F		
31-07-24	C	N/A
20-07-23	C	N/A

FELLER RATE CONFIRMA LA CLASIFICACIóN DE LAS SERIES DEL 10 PS DE SECURITIZADORA SECURITY.

7 AGOSTO 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" la clasificación de la serie E y la de la serie F en "C", 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 los títulos de deuda responde a las fortalezas financieras y operativas de la estructura de la transacción, así como al mayor nivel de sobrecolateralización actual en relación con el comportamiento de los activos de respaldo. Considera, además, la capacidad de los agentes que participan en la administración.

El flujo del colateral respalda actualmente el pago de 2 series subordinadas. 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, y la serie D, en octubre de 2022. Posterior a la fecha de análisis, en julio, se terminó de pagar también la serie E.

Los activos del patrimonio separado tienen una antigüedad de más de 18 años. Dado el término de la serie preferente y las series subordinadas B, C y D, la cobertura de los activos sobre la serie subordinada E es holgada. Así, a mayo de 2024, la relación entre el valor par de los activos y caja disponible, respecto del saldo insoluto de la serie E, superaba el 1000%. Al incluir la serie F, este ratio se sitúa bajo el 40%.

La morosidad de la cartera evidencia una tendencia paulatina al alza en todos sus tramos a contar del tercer trimestre de 2021. Si bien, los niveles aún son favorables y su evolución es similar a otras operaciones securitizadas de Mapsa.

Los incumplimientos reales y la mora dura son bajos, situándose en el rango inferior 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 2024 un 18,8% del valor par de la cartera inicial.

A igual fecha, se habían terminado 158 contratos por incumplimiento de los deudores, encontrándose 1 vivienda disponible para la venta. 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.

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.

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.

El pago de la serie E resiste escenarios de estrés acordes con una categoría "AAA". La serie F no resiste mayor estrés, consecuente con una clasificación "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