	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Bonos Securitizados 319 - 4B, 4C		
Feb-24	C	N/A
Feb-23	C	N/A

FELLER RATE CONFIRMA EN “C” LAS CLASIFICACIONES DE LAS SERIES SUBORDINADAS DEL 4 PS DE SECURITIZADORA SECURITY.

6 MARCH 2024 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en “C” las clasificaciones de las series subordinadas B y C del Cuarto Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A. El colateral corresponde a contratos de leasing habitacional bajo la modalidad de ahorro metódico en AFV, cedidos y administrados por Inmobiliaria Mapsa.

La ratificación de la clasificación asignada a las series subordinadas B y C, estructuradas originalmente sin estrés, obedece a la relación actual entre activos y pasivos del patrimonio separado, tras el pago total de la serie preferente A.

A contar del segundo semestre de 2022 la morosidad registra una tendencia al alza en todos sus tramos, superando incluso los niveles previos. Así, al cierre de 2023 la mora total alcanzó un peak de un 38,8%.

La gestión de recuperación de las garantías asociadas a los activos fallidos ha sido favorable en cuanto a la pérdida de valor de la vivienda. El 95% de las recuperaciones se registraron entre 2005 y 2013. Para los activos recuperados en ese período, los plazos y los costos involucrados en el proceso fueron elevados. Luego de no haberse registrado ventas por más de 4 años, durante 2023 se liquidaron 2 viviendas. El proceso arrojó elevados plazos de recuperación, en torno a 58 meses en promedio, y los costos estuvieron por sobre lo estimado, en torno a 21% del saldo insoluto.

El prepago voluntario de activos, en términos acumulados, se ubica en el tramo superior respecto a otros patrimonios separados respaldados por contratos del mismo originador. Si bien, la tasa de prepago anualizada sobre cartera vigente de cartera - medida como promedio móvil semestral-es nula desde mayo de 2023.

Mapsa es evaluado como administrador de activos en “Más que Satisfactorio”. Si bien no continuó con la originación de nuevos contratos a partir de 2008, mantiene una adecuada estructura para su nivel de 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.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400