

FELLER RATE RATIFICA LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERIES DEL 10 PS DE SECURITIZADORA SECURITY.

9 AUGUST 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" la clasificación de las series C, D y 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.

Los flujos del colateral respaldan actualmente el pago de 4 series, subordinadas al pago de las anteriores y entre ellas. La serie preferente A y la serie subordinada B finalizaron en enero de 2021.

Los activos del patrimonio separado tienen una antigüedad de más de 15 años. Dado el término de la serie preferente y la serie subordinada B, la cobertura de los activos sobre las series subordinadas C y D aumentó significativamente. Así, a mayo de 2021, la relación entre el valor par de los activos y caja disponible, respecto del saldo insoluto de la serie C era de un 410%. Al incluir la serie la serie D y la serie E, este ratio alcanzaba un 266% y 140%, respectivamente.

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 del patrimonio separado y están en línea con otros portafolios securitizados de activos originados por Mapsa.

Los incumplimientos reales y la morosidad dura son bajos. En consecuencia, el indicador de incumplimiento potencial se sitúa en el rango inferior en relación con otros portafolios de Mapsa. No obstante, hay 6 contratos que llevan más de 1 año sin registrar pagos y aún no han sido liquidados.

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 2% a niveles en torno al 7%. En términos acumulados, se ubica en el rango inferior en relación con comparables.

A mayo de 2021, se habían terminado 157 contratos por incumplimiento de los deudores, encontrándose sólo 2 viviendas en stock disponible para la venta. Los plazos de recuperación de estos activos han sido elevados. En términos acumulados, han promediado 31 meses, en tanto los costos alcanzaron un 20% del saldo insoluto. Por otra parte, 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 las series C, D y E resisten escenarios de estrés acordes con una categoría "AAA". La serie F no resiste mayor estrés, consecuente con una clasificación "C".

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 510 - C, D, E		
Jul-21	AAA	N/A
Jul-20	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 510 - F		
Jul-21	C	N/A
Jul-20	C	N/A

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400