	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 582 - A, B, C, D, E		
Feb-21	AAA	N/A
Feb-20	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 582 - F		
Feb-21	C	N/A
Feb-20	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA LAS CLASIFICACIONES DE LAS SERIES DE BONOS DEL 13º PATRIMONIO SEPARADO DE SECURITIZADORA SECURITY

12 MARCH 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratifica en "AAA" la clasificación de las series A, B, C, D y E y la de la serie F en "C". El colateral corresponde a contratos de leasing directo y, en menor medida, bajo ahorro metódico en AFV, originados 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.

Durante la vigencia del patrimonio separado, el desempeño del portafolio de leasing habitacional ha sido satisfactorio y sus flujos han sido administrados sin mayores fricciones. Lo anterior, sumado a las condiciones estructurales, ha colaborado a que la capacidad de 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. Así, la relación entre los activos y los pasivos del patrimonio separado, excluyendo la serie F, llegaba a 152% a diciembre de 2020.

El patrimonio separado tiene una antigüedad de casi 12 años y el saldo insoluto de la serie preferente alcanzaba a diciembre de 2020 el 16% de su valor nominal original.

Durante el segundo semestre de 2020 la mora evidencia una mejoría, así al cierre del año la mora total alcanzaba un 17,8% de la cartera vigente, alcanzando el nivel más bajo en la historia del patrimonio separado.

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 securitizados de Mapsa.

La gestión de recuperación de activos fallidos arroja resultados favorables en relación con lo supuesto inicial para el indicador de desvalorización de viviendas. En contrapartida, en términos acumulados, los costos y los plazos asociados al proceso han sido elevados.

El prepago voluntario acumulado de los activos es bajo y se compara favorablemente respecto de otras carteras securitizadas del mismo originador. La tasa de prepago sobre saldo vigente promedió 2,6% durante 2020.

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, suficiente para su actividad.

La administración maestra es llevada a cabo por la securitizadora. Ésta gestiona actualmente once patrimonios separados, ejerciendo de manera proactiva sus funciones de monitoreo y control sobre los administradores primarios.

El pago de los bonos, excluida la serie F, resiste escenarios acordes a una clasificación "AAA". En particular, en base al desempeño de la cartera, se sensibilizaron los plazos de recuperación de activos fallidos. Así también, con base en las características de la estructuración, los escenarios testeados para el pago de la serie A involucraron eventuales retrasos de las crisis crediticias.

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.