



HUMPHREYS
CLASIFICADORA DE RIESGO

Séptimo Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A.

Anual y Cambio de Clasificación

ANALISTAS:

Savka Vielma Huaiquiñir
Ignacio Muñoz Quezada
savka.vielma@humphreys.cl
ignacio.munoz@humphreys.cl

FECHA

Junio 2023

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría
Bonos Securitizados	
Serie E	C¹
Tendencia	Estable
EEFF base	Marzo 2023

Número y fecha de inscripción de emisiones de deuda	
Bono Serie E (BSECS-7E)	N° 420 de 23.06.05

Datos básicos de la operación

Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BSECS-7
Activos de Respaldo	Contratos de leasing habitacional.
Originador	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Administrador primario	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Características de los activos	Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa: tasa fija, arriendo mensual, ahorro acumulado (ahorro mensual más subsidio trimestral) para uso de opción de contrato de compraventa.

Resumen Características Cartera Securitizada

Tipo de Activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV actual* promedio	Valor promedio garantía
Contratos de leasing habitacional	23.758	293	11,49%	9,83%	UF 825,26

* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha a marzo de 2023.

El total para la tasa de interés, LTV y valor de la garantía se calcula como un promedio ponderado.

Características de las Series de Bonos

Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par actual* (UF)	Tasa de interés	Fecha de vencimiento
E	Subordinada	25.000	31.802,04	4,5%	Octubre 2024

*Valor par incluye capital e intereses devengados y no pagados a marzo 2023.

¹ Clasificación anterior: Categoría B.

Opinión

Fundamentos de la clasificación

La clasificación de riesgo para el **Séptimo Patrimonio Separado** de **Securizadora Security S.A.** se fundamenta en el nivel de flujos esperados de parte de los activos, en relación con la serie E de bonos que conforma las obligaciones del patrimonio separado. Los activos —contratos de *leasing* habitacional— han sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A

La clasificación para la categoría de riesgo asignada a la serie E se modificó de “*Categoría B*” a “*Categoría C*” debido principalmente a que —de acuerdo a las proyecciones de **Humphreys**— el patrimonio separado no cuenta con la capacidad necesaria para generar ingresos que cubran sus gastos propios y, al mismo tiempo, permitan pagar de manera oportuna el capital e intereses de la serie. Por su parte, la tendencia de clasificación se mantiene en “*Estable*”.

Al cierre de marzo de 2023, el valor de los activos del patrimonio separado —saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo saldo en caja y los activos recuperados— representaba cerca del 100,81% del valor par vigente de los bonos serie E, relación que ascendía a 74,27% al inicio de la operación y que alcanzó un máximo de 102,66% en marzo de 2022.

En cuanto al comportamiento de la cartera de activos de respaldo del patrimonio separado, a marzo de 2023, mantenía un *seasoning* de aproximadamente 224 meses y se observa que los prepagos de los activos llegan a un 25,35% del saldo insoluto original de la cartera.

Por su parte, el patrimonio separado presentaba un nivel de *default*, medido sobre saldo insoluto original, de 14,76% y dada la antigüedad de la cartera, no se esperan cambios significativos a este porcentaje. A la misma fecha, los activos liquidados representaban un 14,57% del saldo insoluto original.

Definición de categoría de riesgo

Categoría C

Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

“La opinión de las entidades clasificadoras no constituye 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, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma.”