

Series B, C, D y F mantienen su clasificación

Humphreys aumenta la clasificación de la serie E del Noveno Patrimonio Separado de Securizadora Security S.A. a "Categoría A"

Humphreys acordó aumentar a "Categoría A" la clasificación del título de deuda serie E correspondiente al **Noveno Patrimonio Separado** de la **Securizadora Security S.A.**, manteniendo la tendencia en "Favorable", mientras que la clasificación para las series B, C y D se mantiene en "Categoría AAA" y la serie F en "Categoría C", todas ellas con tendencia "Estable".

Santiago, 31 de agosto de 2022

Instrumentos clasificados:

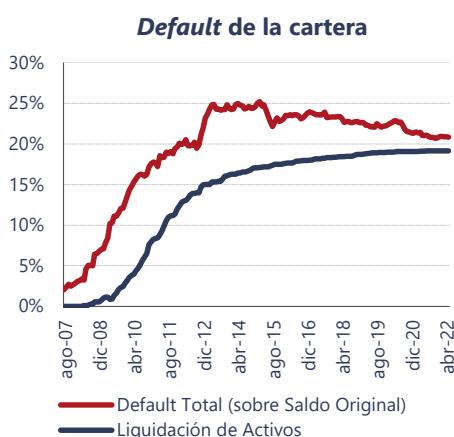
Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bonos	BSECS-15B1	AAA
Bonos	BSECS-15B2	AAA
Bonos	BSECS-15B3	AAA
Bonos	BSECS-15C1	AAA
Bonos	BSECS-15C2	AAA
Bonos	BSECS-15C3	AAA
Bonos	BSECS-15D1	AAA
Bonos	BSECS-15D2	AAA
Bonos	BSECS-15D3	AAA
Bonos	BSECS-15E1	A
Bonos	BSECS-15E2	A
Bonos	BSECS-15E3	A
Bonos	BSECS-15F1	C
Bonos	BSECS-15F2	C
Bonos	BSECS-15F3	C

El cambio de clasificación desde "Categoría BBB" a "Categoría A" para la serie E, obedece al fortalecimiento de los niveles de sobrecolateral y al buen manejo de los recursos captados por parte de la administración del patrimonio separado (destinados a anticipar el pago de los títulos de deuda). También se ha tomado en consideración la antigüedad de la cartera, lo que hace más predecible el comportamiento de la morosidad. La tendencia de la serie E se mantiene en "Favorable", ya que se espera que continúe el fortalecimiento del sobrecolateral del patrimonio separado.

La clasificación de riesgo se fundamenta en que los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado resultan más que suficientes en relación con las obligaciones emanadas de la emisión de los bonos series B, C y D; para las restantes series la capacidad de pago depende del grado de subordinación. De hecho, dependiendo del nivel de subordinación, la suficiencia de los flujos disminuye, tornándose insatisfactoria para el caso del título calificado en "Categoría C".

A mayo de 2022, el valor de los activos —saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los saldos en caja y valor ajustado de viviendas recuperadas— representaban en torno al 169,68% del monto adeudado de los tenedores de bonos de las series A, B, C y D (146,05% a mayo de 2021). Este porcentaje se reduce al 136,11% si se adicionan las obligaciones originadas por la serie E (124,22% a mayo de 2021) y a 77,74% al agregar la serie F (80,96% a mayo de 2021).

Según datos al 31 de mayo de 2022, el patrimonio separado tenía disponible UF 25.833 y activos de respaldo por UF 368.506. El saldo insoluto de las series subordinadas, más los intereses devengados a esa fecha y no pagados sumaban UF 510.337.



A mayo de 2022 el nivel de *default* acumulado de los contratos de *leasing* —medido como las operaciones liquidadas y aquellas con morosidad sobre 90 días— representaba el 20,82% del saldo insoluto de la cartera existente al momento de la fusión con el patrimonio 12, nivel cercano al valor esperado proyectado por el modelo dinámico de **Humphreys**, pero distante del estrés máximo arrojados por el mismo modelo.

Es importante destacar que, en la práctica, los activos efectivamente liquidados representaban el 19,16% del saldo insoluto al momento de la última fusión y que el resto está representado por contratos en mora, algunos de los cuales continúan pagando cuotas con cuatro o más período de desfase.

A la misma fecha, el nivel de prepagos de activos alcanzaba un total acumulado de 16,69% del valor de la cartera al momento de la fusión con el patrimonio 12, valor que está distante de los niveles de estrés más altos aplicados por **Humphreys** en su modelo dinámico. Esta situación implica que la operación ha ido capturando el exceso de *spread* en mayor medida a lo supuesto por la clasificadora.

El Noveno Patrimonio Separado de la Security Securizadora S.A., a marzo de 2022 dispone de 1.327 contratos de *leasing* habitacional originados por Concreces Leasing S.A., y están valorizados según saldo insoluto en UF 400.895.

Savka Vielma Huaiquiñir

Analista de Riesgo

savka.vielma@humphreys.cl

Hernán Jiménez Aguayo

Gerente de Riesgo

hernan.jimenez@humphreys.cl