



# Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

## Informe anual

Analistas

Eduardo Valdés Segura

Antonio Velásquez Herrera

eduardo.valdes@humphreys.cl

antonio.velasquez@humphreys.cl

Tel. (56-2) 433 5200

## Securitizadora Security S.A.

## Decimotercer Patrimonio Separado

Febrero 2012

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16º

Las Condes, Santiago – Chile

Fono 433 52 00 – Fax 433 52 01

ratings@humphreys.cl

www.humphreys.cl

| Categoría de riesgo         |                   |           |
|-----------------------------|-------------------|-----------|
| Tipo de instrumento         | Categoría         | Tendencia |
| <b>Bonos securitizados:</b> |                   |           |
| Serie A                     | AAA               | Estable   |
| Serie B                     | AA                | Favorable |
| Serie C                     | A                 | Estable   |
| Serie D                     | BBB               | Estable   |
| Serie E                     | B+                | Estable   |
| Serie F                     | C                 | Estable   |
| Estados Financieros         | Noviembre de 2011 |           |

| Datos básicos de la operación      |   |
|------------------------------------|---|
| Identificación Patrimonio Separado | Patrimonio Separado BSECS-13  |
| Inscripción Registro de Valores    | N° 582, 27 de Abril de 2009   |
| 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 + subsidio trimestral) para el ejercicio de la opción de compraventa. |

| Resumen Características Cartera Securitizada  |                     |           |               |              |                         |
|---|---------------------|-----------|---------------|--------------|-------------------------|
| Tipo de Activo  | Saldo insoluto (UF) | # Activos | Tasa promedio | LTV actual * | Valor promedio garantía |
| Contratos de leasing habitacional   | 665.264             | 1.397     | 9,25%         | 64,17%       | 740                     |
| * Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles<br>Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha a noviembre de 2011.<br>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 nominal actual* (UF) | Tasa de interés | Fecha de vencimiento |
| A  | Preferente  | 750.000                     | 652.319                    | 4,5%            | Oct-27               |
| B  | Subordinada | 45.000                      | 39.198                     | 4,5%            | Oct-27               |
| C  | Subordinada | 19.000                      | 21.366                     | 4,5%            | Oct-27               |
| D  | Subordinada | 9.000                       | 10.121                     | 4,5%            | Oct-27               |
| E  | Subordinada | 24.600                      | 27.665                     | 4,5%            | Oct-27               |
| F  | Subordinada | 112.400                     | 126.401                    | 4,5%            | Oct-27               |
| Total  |             | 960.000                     | 877.069                    |                 |                      |
| * Corresponde al valor nominal más los intereses devengados y no pagados al 30 de noviembre de 2011. |             |                             |                            |                 |                      |

## Opinión

### Fundamento de la clasificación

La clasificación de riesgo se fundamenta en que los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado se estiman suficientes para responder a las obligaciones emanadas de las distintas emisiones de bonos y sus respectivas preferencias. Los activos -contratos de *leasing* habitacional- han sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A. El sobrecolateral de la operación está dado por el exceso de *spread* generado por el diferencial de tasas entre los activos y pasivos del patrimonio separado y, para el caso de las series A y B, por el hecho de que el valor de los activos supera el saldo insoluto de la deuda.

La tendencia de la serie B se califica como "*Favorable*", debido al aumento en el nivel de sobrecolateralización, como consecuencia del comportamiento de los activos que respaldan el patrimonio separado, los cuales, en la práctica, han mantenido un nivel de prepagos inferior al inicialmente proyectado por **Humphreys**. El mayor sobrecolateral, dado el sistema de subordinación para los distintos títulos de bonos, favorece especialmente a los tenedores de la serie B; en el caso de las demás series, no existen antecedentes que permitan presumir cambios relevantes en las variables consideradas para la evaluación de patrimonio separado. Bajo este contexto, se califica su perspectiva de clasificación como "*Estable*".

A noviembre de 2011, el valor de los activos -saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles y los activos recuperados- representaban el 106,55% del monto del bono preferente serie A, y un 100,51% del saldo insoluto combinado de las series A y B. A la fecha de emisión este saldo se encontraba en un 99,83% para la serie A, y un 94,18% para las series A y B.

La cartera crediticia -que a noviembre de 2011 mantenía un seasoning de 53 meses- presentaba un nivel de *default*, medido sobre el saldo insoluto original, de 7,81%, coherente con lo inicialmente proyectado por **Humphreys** (por *default* se entiende contratos liquidados o en cobranza judicial y/o mora superior a tres meses). A la misma fecha, los activos liquidados representaban en torno al 2,73% del saldo insoluto existente al inicio del patrimonio separado. En términos de prepagos, la cartera de activos ha presentado niveles bajos para su *seasoning*, pues éstos representan un 1,73% del saldo traspasado inicialmente al patrimonio; no obstante, no se puede asegurar que en el futuro se mantenga la tendencia mostrada hasta la fecha.

## Definición categoría de riesgo

### **Categoría AAA:**

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

### **Categoría AA:**

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

### **Categoría A:**

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

### **Categoría BBB:**

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

### **Categoría B:**

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con el mínimo de capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es muy variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en pérdida de intereses y capital.

“+”: Corresponde a los títulos de deuda con menor riesgo relativo dentro de su categoría.

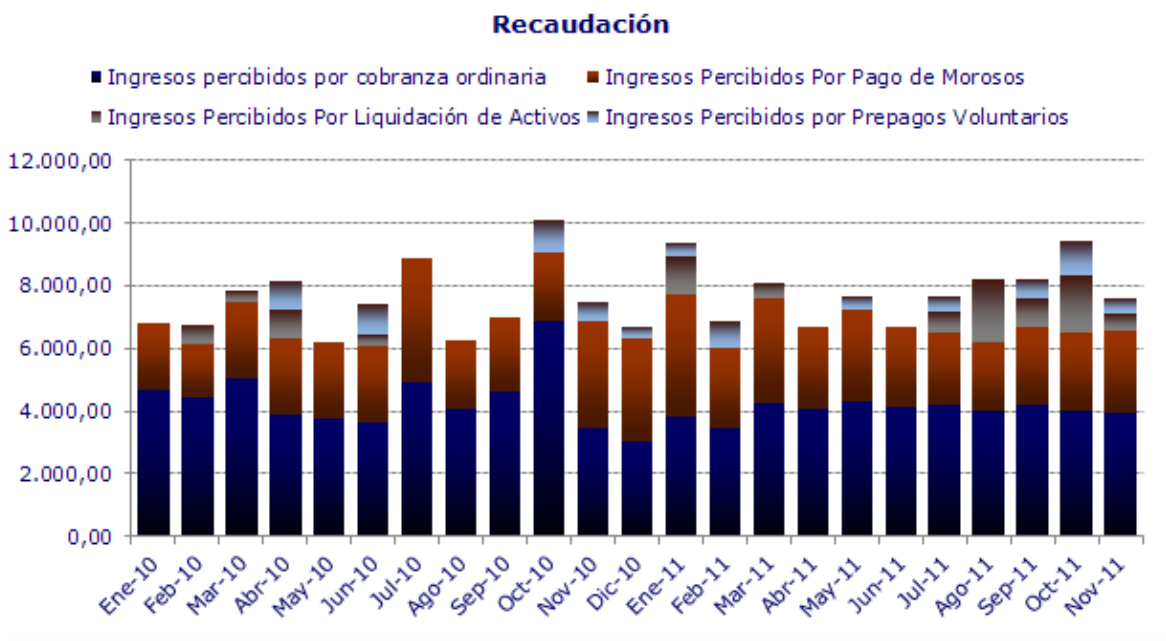
### **Categoría C**

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.

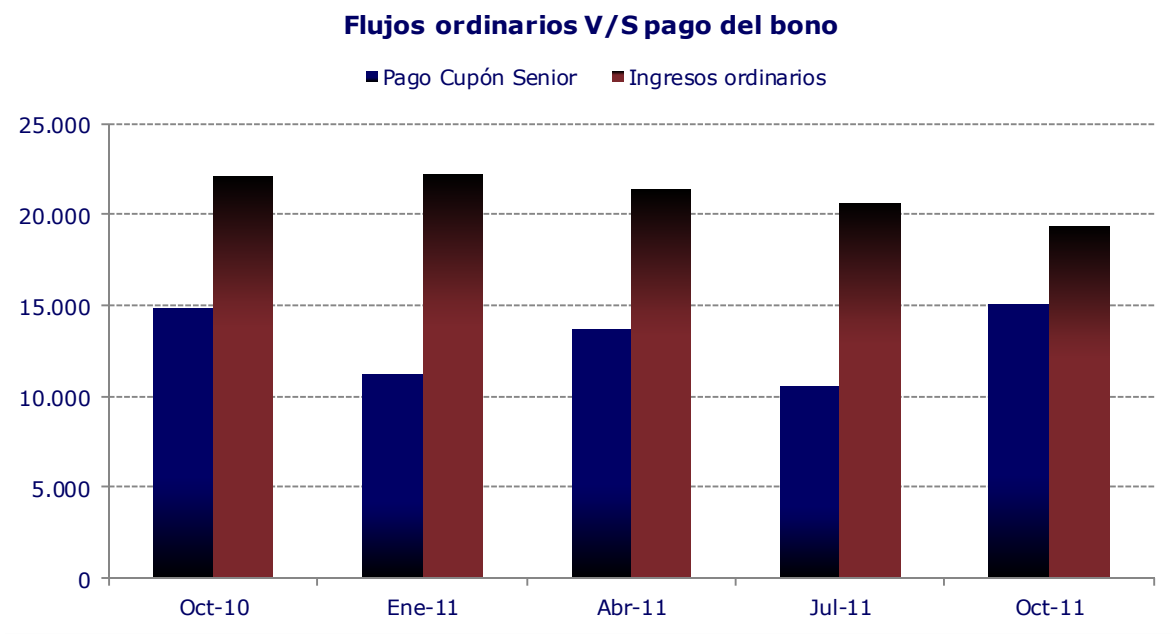
## Recaudación: cobranza ordinaria efectuada

De acuerdo con las cifras del período comprendido entre enero de 2010 y noviembre de 2011, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación de UF 7.573, registrándose la menor recaudación en mayo de 2010 (UF 6.206) y la mayor, en octubre de ese

mismo año (UF 10.085). El total de recaudaciones del mes incluye tanto la cobranza ordinaria - recaudaciones por pagos al día y morosos- como la cobranza extraordinaria -ingresos por prepagos e ingresos percibidos por liquidación de activos. A continuación se muestra la evolución de los ingresos en el período analizado.

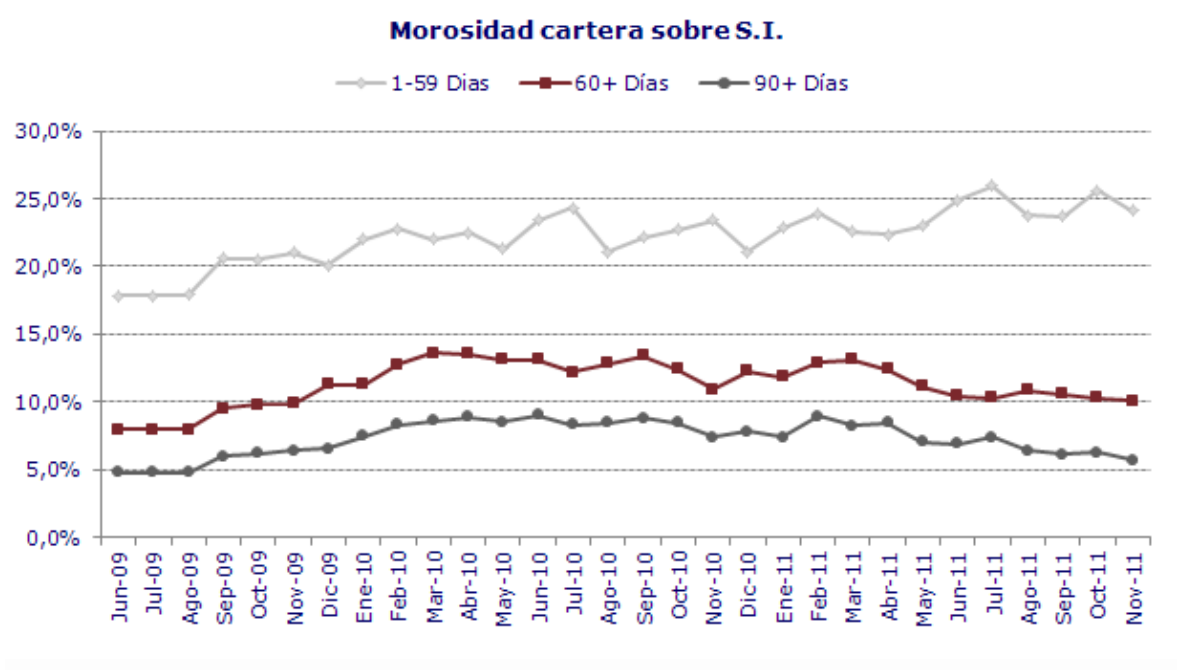


En el siguiente gráfico se muestra la recaudación ordinaria de la cartera de activos en comparación con los pagos efectuados a las series preferentes de los bonos:



## Morosidad de la cartera de activos

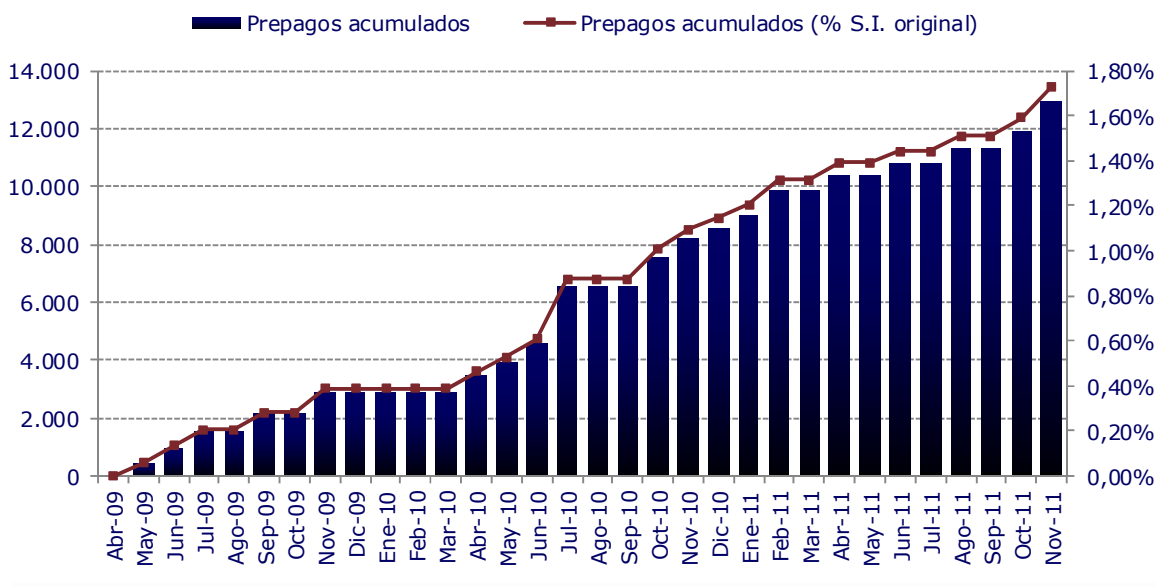
El comportamiento de la cartera indica que durante el último año el grueso de la morosidad corresponde a clientes que registran una o dos cuotas atrasadas, representando en promedio alrededor del 23,65% del total de activos durante este período, alcanzando a noviembre de 2011 un 24,14%. A la misma fecha, la morosidad sobre 60 días se encontraba en un 10,07% y la morosidad mayor a tres cuotas se situaba en un 5,71%. Todo lo anterior calculado sobre saldo insoluto vigente. En el siguiente gráfico se observa el comportamiento de estos indicadores durante el período analizado:



## Prepagos voluntarios

Este patrimonio registra prepagos de activos a partir de mayo de 2009, los que a noviembre de 2011 acumulaban un monto equivalente a UF 12.965, considerando tanto los prepagos parciales como aquellos totales, representando un 1,73% del saldo insoluto original. Este porcentaje se encuentra bajo los parámetros medios supuestos por **Humphreys** previo a la conformación del patrimonio separado.

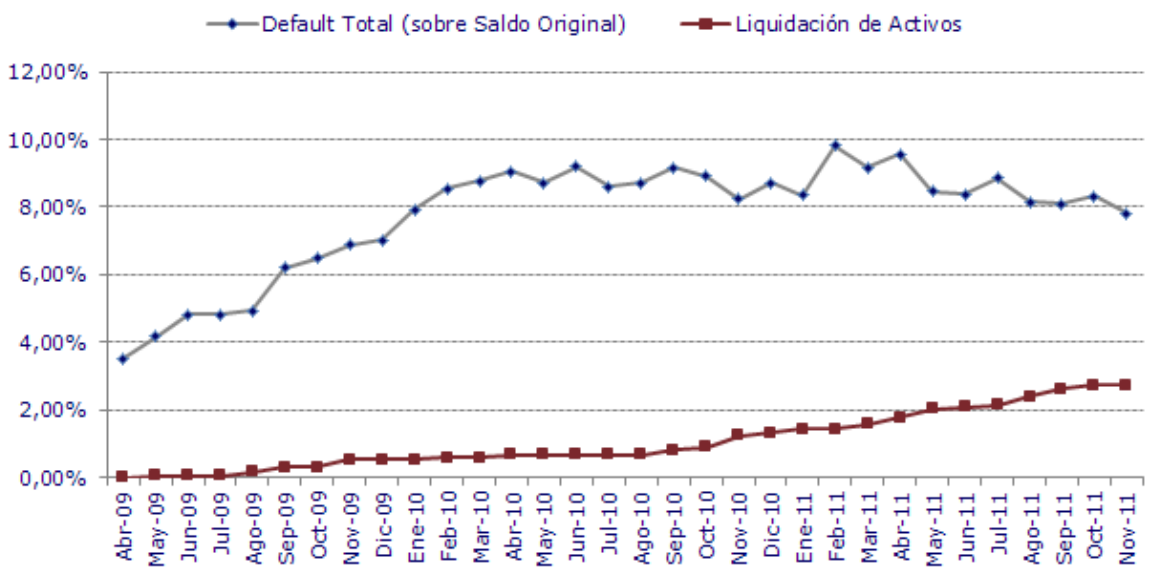
### Prepago acumulado



### Default de la cartera

**Humphreys**, dado su criterio conservador, considera como *default*, además de los activos efectivamente liquidados, aquéllos con una morosidad mayor a tres cuotas, ya sea que se encuentren sin cobranza judicial o en proceso judicial. A la fecha de clasificación, el *default* de la cartera llegaba a un 7,81% del saldo insoluto original, y estaba constituido principalmente por activos con una mora mayor a 90 días.

### Default cartera



Este patrimonio tuvo su primera liquidación de activos en mayo de 2009, alcanzando a noviembre de 2011 el 2,73% de activos liquidados medido sobre saldo insoluto original.

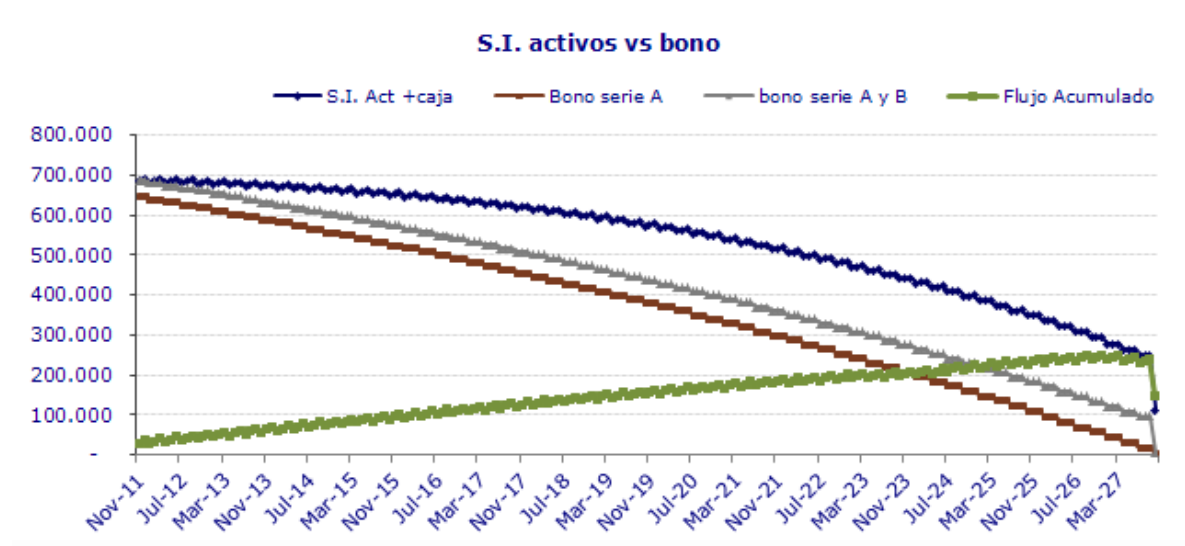
## Otros antecedentes

### Tasación original, tasa de interés y LTV

| Fecha            | LTV <sup>1</sup> | Tasación | Tasa de Interés | Seasoning |
|------------------|------------------|----------|-----------------|-----------|
| Nov - 11         | 64,17%           | UF 742   | 9,25%           | 53 meses  |
| Inicial (Abr-09) | 68,99%           | UF 741   | 9,25%           | 22 meses  |

### Antecedentes de los bonos securitizados

El siguiente gráfico representa el saldo insoluto de los activos más el monto acumulado en caja<sup>2</sup>, el saldo insoluto de la serie preferente, el de la serie preferente y la serie B, y el flujo de caja acumulado en cada mes durante el período desde octubre de 2011 a la fecha de vencimiento del bono. La trayectoria de estas variables, estimada sin considerar prepagos ni *default*, muestra que, en esas condiciones, el patrimonio sería capaz de cumplir con sus obligaciones emanadas de las series A y B y aun así tener un flujo acumulado positivo significativo.



<sup>1</sup> LTV: Relación existente entre la adeudado y la tasación.

<sup>2</sup> El saldo insoluto de los activos más el monto acumulado en caja se presenta con datos reales hasta octubre de 2010 y con flujos estimados a partir de esa fecha, sin considerar prepagos ni *default*.



*"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 auditoria practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Superintendencia de Valores y Seguros 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."*