



HUMPHREYS
CLASIFICADORA DE RIESGO

Securitizadora Security S.A.

Noveno Patrimonio Separado

Anual y Cambio de Clasificación y Tendencia

ANALISTAS:
Ignacio Muñoz Quezada
Hernán Jiménez Aguayo
ignacio.munoz@humphreys.cl
hernan.jimenez@humphreys.cl

FECHA
Agosto 2021

Categoría de riesgo		
Tipo de instrumento	Categoría	Tendencia
Bonos securitzados		
Serie A1, A2, A3	AAA	Estable
Serie B1, B2, B3	AAA	Estable
Serie C1, C2, C3	AAA	Estable
Serie D1, D2, D3	AAA¹	Estable
Serie E1, E2, E3	BBB²	Favorable³
Serie F1, F2, F3	C	Estable

EEFF base

Junio 2021

Número y fecha de inscripción de emisiones de deuda

Bono Serie A1 (BSECS-9A1)	Nº 495 de 06.03.07
Bono Serie A2 (BSECS-11A2)	Nº 495 de 29.11.07
Bono Serie A3 (BSECS-12A3)	Nº 495 de 14.05.09
Bono Serie B1 (BSECS-9B1)	Nº 495 de 06.03.07
Bono Serie B2 (BSECS-11B2)	Nº 495 de 29.11.07
Bono Serie B3 (BSECS-12B3)	Nº 495 de 14.05.09
Bono Serie C1 (BSECS-9C1)	Nº 495 de 06.03.07
Bono Serie C2 (BSECS-11C2)	Nº 495 de 29.11.07
Bono Serie C3 (BSECS-12C3)	Nº 495 de 14.05.09
Bono Serie D1 (BSECS-9D1)	Nº 495 de 06.03.07
Bono Serie D2 (BSECS-11D2)	Nº 495 de 29.11.07
Bono Serie D3 (BSECS-12D3)	Nº 495 de 14.05.09
Bono Serie E1 (BSECS-9E1)	Nº 495 de 06.03.07
Bono Serie E2 (BSECS-11E2)	Nº 495 de 29.11.07
Bono Serie E3 (BSECS-12E3)	Nº 495 de 14.05.09
Bono Serie F1 (BSECS-9F1)	Nº 495 de 06.03.07
Bono Serie F2 (BSECS-11F2)	Nº 495 de 29.11.07
Bono Serie F3 (BSECS-12F3)	Nº 495 de 14.05.09

Datos básicos de la operación

Identificación Patrimonio Separado

Patrimonio Separado BSECS-9

Inscripción Registro de Valores

Nº 495; 06/03/2007 (patrimonio 9), 29/11/2007 (patrimonio 11), 14/05/2009 (patrimonio 12).

Activos Respaldados

Contratos de Leasing Habitacional

Originador

Concreces Leasing S.A.

Administrador Primario

ACFIN S.A.

Representante Títulos de Deuda

Banco de Chile

Características activos

Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa donde el arrendatario paga mensualmente el interés del saldo de precio (tasa fija), el cual ingresa directamente al patrimonio separado más amortización.

¹ Clasificación anterior: AA+.² Clasificación anterior: BBB-.³ Tendencia anterior: Estable.

Resumen características cartera securitizada

Tipo de activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV actual* promedio	Valor promedio tasación
CLH	449.654	1.389	9,95%	40,39	801

* Saldo insoluto actual / Valor de garantía inmuebles.

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a mayo de 2021. Promedios ponderados en función del saldo insoluto actual de la cartera de activos.

Datos básicos bono securitizado

Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par* (UF) al 30/05/2021	Tasa de interés	Fecha vencimiento
A1	Preferente	578.500	24.176	4,00%	abr-26
A2	Preferente	478.000	53.927	4,00%	abr-26
A3	Preferente	402.000	31.605	4,70%	abr-26
B1	Subordinada	52.200	26.006	5,00%	abr-26
B2	Subordinada	55.000	29.165	5,00%	abr-26
B3	Subordinada	38.200	87.935	5,20%	abr-26
C1	Subordinada	27.400	22.769	5,50%	abr-26
C2	Subordinada	18.000	56.819	5,50%	abr-26
C3	Subordinada	12.000	19.680	5,20%	abr-26
D1	Subordinada	20.400	9.621	6,00%	abr-26
D2	Subordinada	8.000	18.584	6,00%	abr-26
D3	Subordinada	6.000	65.968	5,20%	abr-26
E1	Subordinada	22.000	23.462	7,00%	abr-26
E2	Subordinada	15.000	39.016	7,00%	abr-26
E3	Subordinada	9.000	12.571	5,20%	abr-26
F1	Subordinada	31.000	6.613	7,50%	abr-26
F2	Subordinada	25.000	9.919	7,50%	abr-26
F3	Subordinada	27.400	50.768	5,20%	abr-26
Total		1.825.100	588.603		

* Valor Par incluye capital e intereses devengados y no pagados.

Opinión

Fundamentos de la clasificación

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 A, 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*".

Los activos del patrimonio separado –contratos de leasing habitacional– han sido originados por Concreces Leasing S.A.

El cambio de clasificación desde "*Categoría AA+*" a "*Categoría AAA*" para la serie D y desde "*Categoría BBB-*" a "*Categoría BBB*" 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 modifica desde “*Estable*” a “*Favorable*”, ya que se espera que continúe el fortalecimiento del sobrecolateral del patrimonio separado.

Las series A, B y C mantienen su clasificación de “*Categoría AAA*” con tendencia “*Estable*”. Por otro lado, la serie F mantiene su clasificación en “*Categoría C*” debido a la subordinación de los pagos a las series precedentes.

Por otra parte, la estructura financiera presenta una adecuada posición para enfrentar la crisis económica provocada por el Covid-19 en el mediano plazo, ello considerando el elevado saldo de caja del patrimonio separado a mayo de 2021 y la administración que realiza la sociedad securitizadora sobre los activos. A mayo de 2021, 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 167,77% del monto adeudado de los tenedores de bonos de las series A, B y C (146,57% a junio de 2020). Este porcentaje se reduce al 146,05% si se adicionan las obligaciones originadas por la serie D (131,87% a junio de 2020) y a 124,11% al agregar la serie E (115,98% a junio de 2020).

Según datos al 31 de mayo de 2021, el patrimonio separado tenía disponible UF 24.341 y activos de respaldo por UF 449.654. El saldo insoluto de la serie preferente, más los intereses devengados a esa fecha y no pagados ascendía a UF 70.407 y el mismo valor para las cinco series subordinadas sumaba UF 518.196.

A mayo de 2021 el nivel de *default*⁴ acumulado de los contratos de *leasing* —medido como las operaciones liquidadas y aquellas con morosidad sobre 90 días— representaba el 21,03% 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 19,08% 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.

El nivel de prepagos de activos que ha mostrado el patrimonio es más bien bajo para el tipo de cartera y *seasoning* de la operación. A mayo de 2021, éste alcanzaba un total acumulado de 14,97% 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 dinámico⁵. Esta situación implica que la operación ha ido capturando el exceso de *spread* en mayor medida a lo supuesto por la clasificadora.

⁴ Manteniendo un juicio conservador, **Humphreys** considera para sus análisis de stress la mora mayor a 90 días como irrecuperable, entendiendo que gran parte resulta no serlo.

⁵ El nivel de prepagos máximo supuesto por el modelo dinámico de **Humphreys** es de 30,53%

Definición categorías 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 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 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.

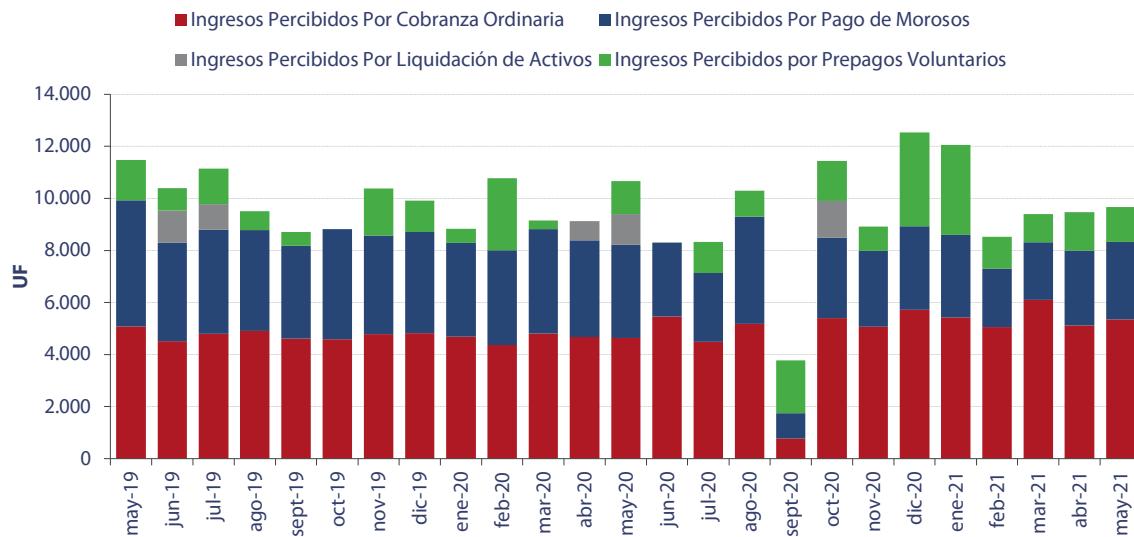
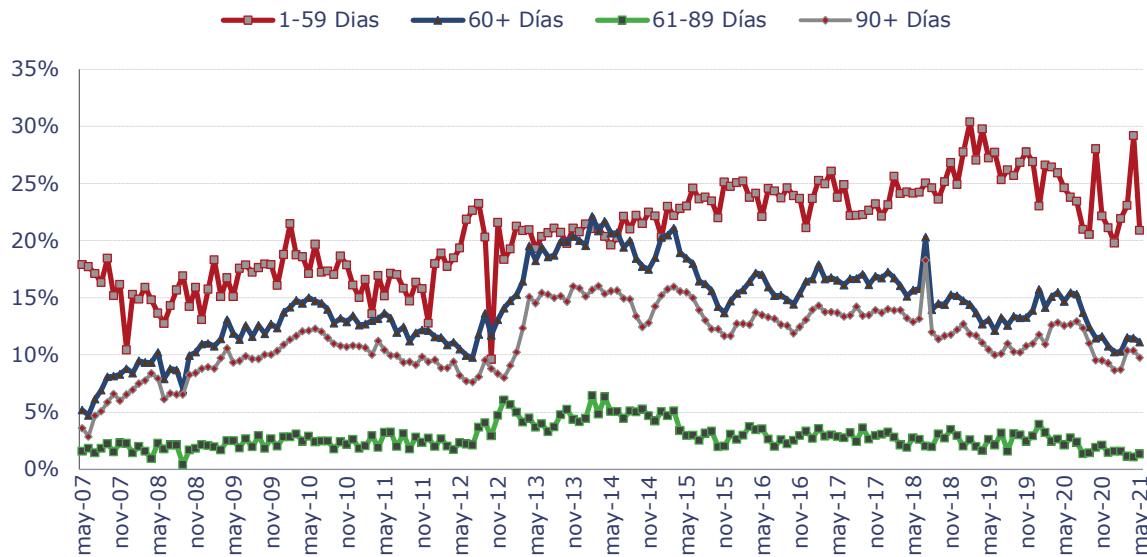
Análisis del patrimonio

Recaudación: cobranza ordinaria efectuada

De acuerdo con las cifras de los últimos dos años, correspondientes al periodo comprendido entre junio de 2019 y mayo de 2021, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación ordinaria — dividendos pagados al día más morosos recuperados — en torno a las UF 8.098 mensuales. La mayor recaudación se registró en agosto 2021 (UF 9.292) y la menor en septiembre de 2020 (UF 1.757). Durante el periodo señalado, los ingresos extraordinarios —aquellos que son producto de prepagos voluntarios y liquidaciones de activos— promediaron UF 1.491 mensuales, lo que se puede apreciar en la Ilustración 1.

Morosidad de la cartera de activos

Al cierre de mayo de 2021, la morosidad de las cuentas por cobrar se concentró en el segmento de una o dos cuotas atrasadas con un 20,90%. Por su parte, los tramos de 60 días o más y 90 días o más han llegado a niveles cercanos a los 11,12% y 9,77% en el último año, respectivamente. La evolución de la morosidad del patrimonio separado se presenta en la Ilustración 2.


Ilustración 1: Recaudación ordinaria

Ilustración 2: Morosidad de los activos en función del saldo insoluto

Prepagos voluntarios

Al cierre de mayo de 2021, el patrimonio separado había registrado prepagos acumulados por un monto equivalente a UF 208.672, considerando tanto aquellos totales como los parciales, representado el 14,97% del saldo insoluto original de la cartera. Las caídas que se observan en la curva corresponden a las fusiones que ha tenido el patrimonio. La primera fue en junio de 2008 con el decimoprimer patrimonio separado y la segunda en

mayo de 2009 con el decimosegundo patrimonio separado. El riesgo de pérdida del sobrecolateral causado por los prepagos y liquidaciones de activos puede ser atenuado mediante la sustitución de activos o mediante el pre pago de los pasivos. El presente patrimonio, hasta la fecha, ha optado por esta última opción, debido a la dificultad de encontrar activos lo suficientemente similares como para sustituir los activos prepagados. La Ilustración 3 presenta el comportamiento de los prepagos voluntarios del patrimonio separado.

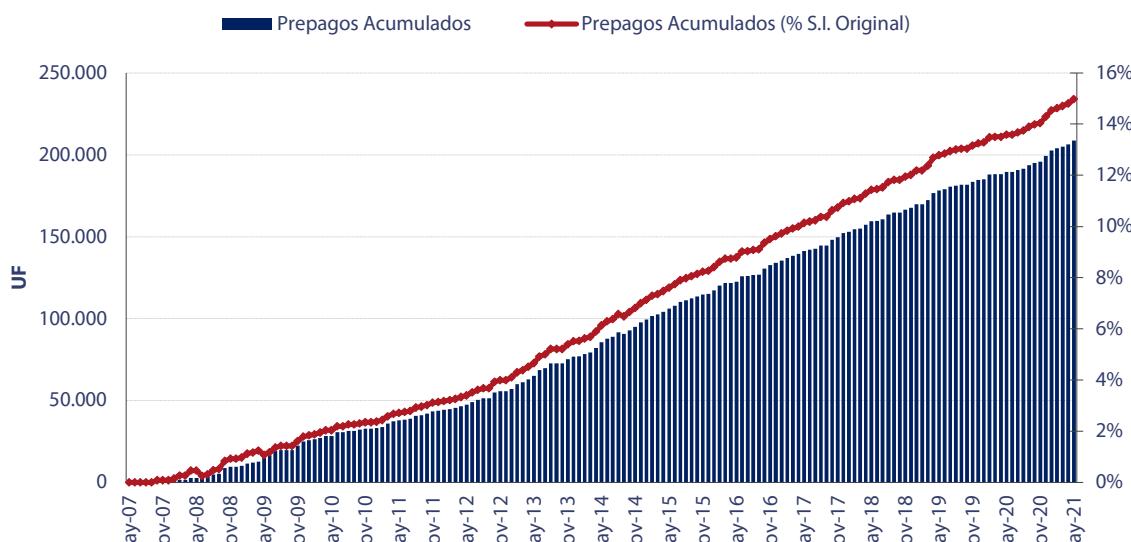
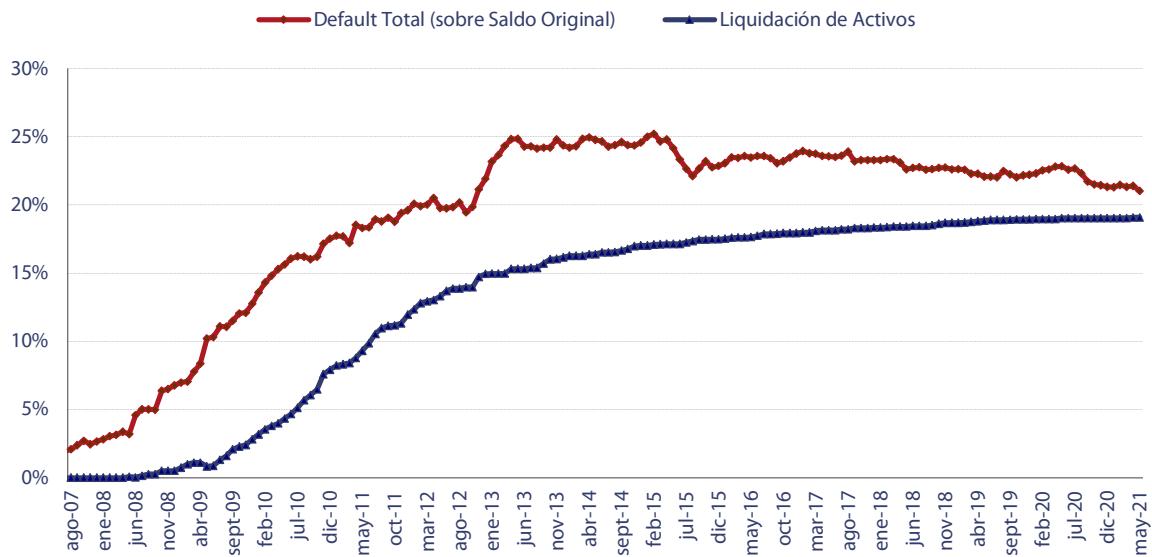


Ilustración 3: Pre pago de los activos

Default de la cartera

Debido a su criterio conservador, además de los activos efectivamente liquidados, **Humphreys** considera en *default* la cartera con mora superior a tres cuotas. Al cierre de mayo de 2021, el *default* total alcanzó el 21,03% del saldo insoluto de la cartera al momento de la fusión con el patrimonio 12 (que data de mayo de 2009), tal como se puede apreciar en la Ilustración 4. Asimismo, es posible percibir que este indicador se ha mantenido estable desde julio de 2015, en torno a niveles cercanos al 23%. Dada la antigüedad y características de los activos, no se espera que esta variable sufra cambios significativos en el futuro (salvo por un eventual efecto no significativo en el período post crisis pandemia). Este patrimonio tuvo su primera liquidación de activos en mayo de 2008, alcanzando en mayo de 2021 el 19,08% de activos liquidados medidos sobre saldo insoluto al momento de la última fusión.


Ilustración 4: Default de los activos

Otros antecedentes

Tasación original, tasa de interés y LTV

	LTV	Valor Prom. Tasación	Tasa de Interés	Seasoning
Actual	40,39	UF 801	9,95%	168
Original (Abr 07)	71,50	UF 828	10,41%	7

Antecedentes de los bonos securitzados

La Ilustración 5 muestra las proyecciones del saldo insoluto de los activos, incluyendo el monto acumulado en caja, así como el saldo insoluto de la serie preferente y el saldo insoluto conjunto de las series A a la D, desde junio de 2021 hasta el vencimiento de estos bonos. Se muestra también una estimación de la caja que acumularía el patrimonio separado en el mismo lapso, considerando el pago de estas cuatro series. Los flujos de caja y saldos insolutos han sido estimados suponiendo condiciones teóricas, sin prepagos ni *default*, y que el patrimonio incurriese en gastos de UF 3.000 por año. Se puede observar que el patrimonio separado es capaz de generar los flujos suficientes para cumplir de forma holgada el pago de los cupones de estas series.

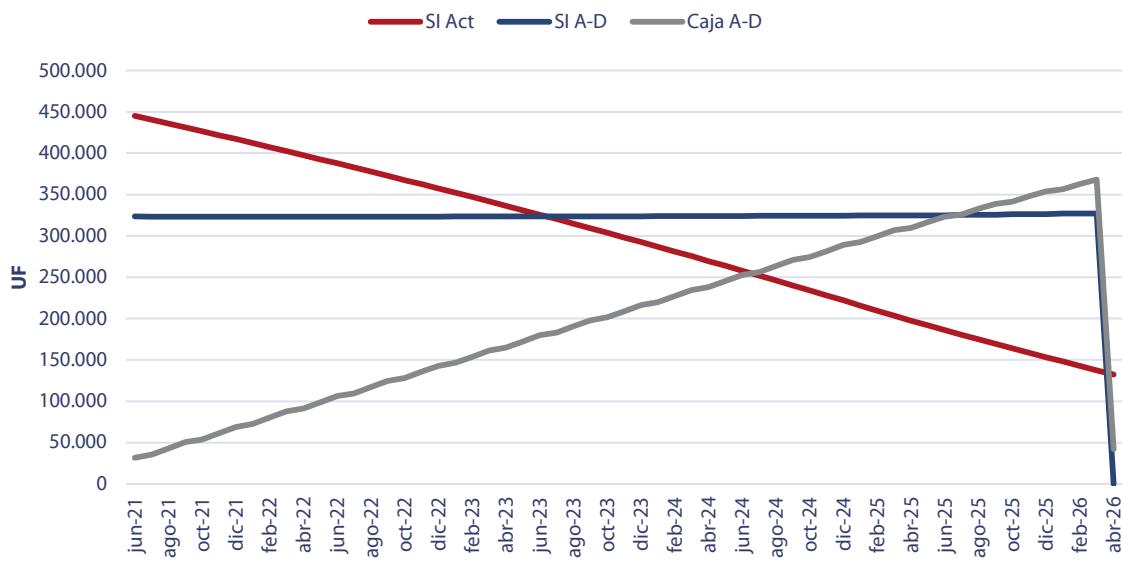


Ilustración 5: Flujos teóricos de los activos frente a bonos series A, B, C y D

"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."