

**Por adecuado comportamiento de la cartera hipotecaria de respaldo**

**Humphreys mantuvo la clasificación de los títulos del Décimo Patrimonio Separado de Securizadora Security**

---

Santiago, 22 de agosto de 2012. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de los títulos de deuda de todas las series pertenecientes al **Décimo Patrimonio Separado de Securizadora Security S.A.** Esto es, "Categoría AAA" para la serie A, "Categoría AA" para la serie B, "Categoría A" para la serie C, "Categoría BBB" para la serie D, "Categoría B" para la serie E y "Categoría C" en el caso de la serie F.

La clasificación de riesgo se fundamenta en la suficiencia de los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado, en relación con las obligaciones emanadas por la emisión de los títulos de deuda, reconociendo los distintos grados de preferencia que presentan las diferentes series de bonos. Los activos que respaldan la operación -contratos de *leasing* habitacional- han sido originados por **Inmobiliaria Mapsa S.A.**, que también actúa como administrador primario y cuya calidad de administración ha sido clasificada por **Humphreys** en "Categoría CA2".

A marzo de 2012, el valor de los activos del patrimonio separado -saldo insoluto de los contratos de *leasing*, más los fondos disponibles y los bienes recuperados- representaba alrededor del 117% del monto adeudado a los tenedores del bono preferente; este porcentaje se reducía al 100% si se consideraba las obligaciones originadas por las series A y B en conjunto. A la fecha de emisión de los títulos de deuda, estas razones eran de 100% y 86%, respectivamente.

La clasificación considera, además, que la cartera de activos que conforman el patrimonio separado, que a marzo de 2012 tenía un *seasoning* de 76 meses, ha presentado, dada su antigüedad y características, un comportamiento dentro de los rangos inferiores esperados por el modelo dinámico de **Humphreys**, ello en términos de morosidad, prepagos y *default*.

Según información a marzo de 2012, el *default* de la cartera, medido como activos efectivamente liquidados más aquellos con mora mayor a 90 días, llegaba al 11,9% del saldo insoluto original de los activos, valor que está por debajo de los niveles medio y máximo proyectados por **Humphreys** al inicio de la operación. Los contratos efectivamente liquidados alcanzaron, a la misma fecha, el 6,1% del saldo insoluto inicial de los activos. En términos de prepagos, la cartera de contratos de *leasing* ha presentado niveles por debajo de los valores esperados por el modelo dinámico utilizado por **Humphreys**. Los prepagos acumulados, medidos como porcentaje del saldo insoluto original de los contratos, alcanzaban aproximadamente al 4,9%. Por su parte la mora mayor a 90 días continuó con la tendencia decreciente que viene exhibiendo desde inicios de 2010, alcanzando, a marzo de 2012, el 5,5% del saldo insoluto vigente de la cartera de activos de respaldo.

Por su parte, el valor par<sup>1</sup> de las obligaciones en valores de oferta pública a marzo de 2012 ascendía a UF 973.176, divididas en UF 606.423 para la serie A (preferente), UF 99.294 para la serie B, UF 54.215 en el caso de la serie C, UF 21.686 para la serie D, UF 55.420 correspondientes a la serie E y UF 136.139 para la serie F.

---

<sup>1</sup> Corresponde al valor nominal más los intereses devengados y no pagados al 30 de marzo de 2012.

El décimo patrimonio separado de **Securitizadora Security** continúa con una estructura de activos que le permite mantener una buena capacidad de pago, pero aún insuficiente como para ameritar un aumento en la clasificación de riesgo de cada una de las series.

Para mayores antecedentes, ver el respectivo informe de clasificación en [www.humphreys.cl](http://www.humphreys.cl).

Contacto en **Humphreys**:

Antonio Velásquez Herrera

Teléfono: 562 - 433 52 00

E-mail: [antonio.velasquez@humphreys.cl](mailto:antonio.velasquez@humphreys.cl)



<http://twitter.com/HumphreysChile>

*Clasificadora de Riesgo Humphreys*

Isidora Goyenechea #3621 – Of. 1601 - Las Condes - Santiago - Chile

Fono (562) 433 5200

E-mail: [ratings@humphreys.cl](mailto:ratings@humphreys.cl)

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a [ratings@humphreys.cl](mailto:ratings@humphreys.cl) con el asunto "eliminar de la lista".