

Operación respaldada por
 contratos de leasing
 habitacional

Humphreys ratifica la clasificación para las series del decimotercer patrimonio separado de Securitizadora Security S.A.

Humphreys decidió mantener la clasificación de las series A, B, C, D y E en “Categoría AAA” y de la serie F en “Categoría C” del decimotercer patrimonio de **Securitizadora Security S.A.**

Santiago, 10 de enero de 2023

La clasificación de riesgo se fundamenta, principalmente, en que los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado se consideran suficientes para responder a las obligaciones surgidas de las distintas emisiones de bonos, considerando sus respectivas preferencias, exceptuando la serie F.

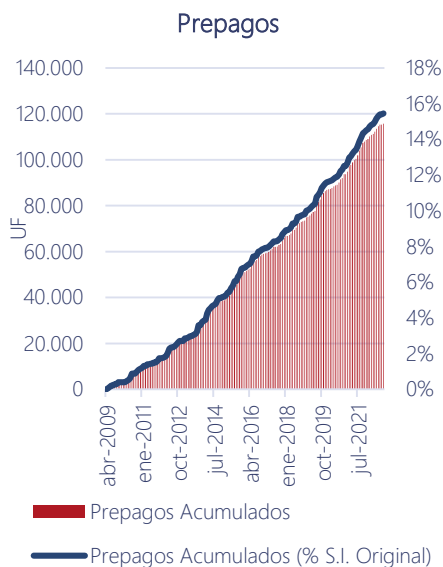
La clasificación para las categorías de riesgos asignadas a las series preferente A y para las series subordinadas B, C, D y E se califica en “Categoría AAA”, ya que la operación financiera se ha fortalecido fuertemente a través del tiempo, situación que permite que la pérdida esperada de estos bonos tienda a cero. Por su parte, la clasificación de la serie subordinada F mantiene su clasificación en “Categoría C” debido a que su pago depende del cumplimiento de las otras series, esto quiere decir que absorbe las eventuales pérdidas de los flujos.

A octubre de 2022, el valor de los activos —saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles y los activos recuperados— representaban el 4.664% del monto de la serie preferente serie A, un 4.373% del saldo insoluto de las series A y B, un 576% del saldo de las series A, B y C, un 408% si se agrega la serie D y un 227% si se incluyen las series desde la A hasta la E. Al sumarse la serie F, este porcentaje se reduce a 75%.

La cartera crediticia —que a octubre de 2022 mantenía un *seasoning* de 183 meses— presentaba un nivel de *default*, medido sobre el saldo insoluto original, cercano al 7,61% (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 un 6,53% 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 estos están en un 15,46% del saldo traspasado inicialmente al patrimonio. No obstante, no se puede asegurar que en el futuro se mantenga la tendencia mostrada hasta la fecha.

Instrumentos clasificados:

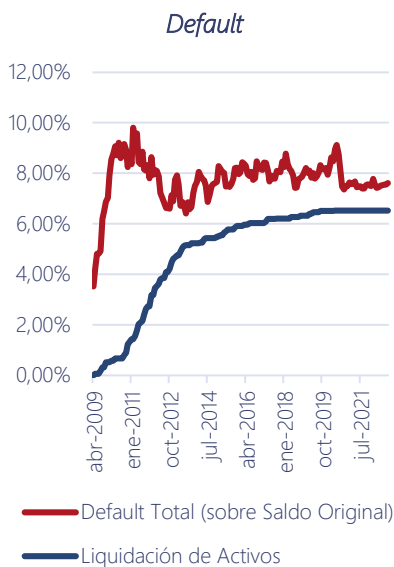
Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bonos	BSECS-13A	AAA
Bonos	BSECS-13B	AAA
Bonos	BSECS-13C	AAA
Bonos	BSECS-13D	AAA
Bonos	BSECS-13E	AAA
Bonos	BSECS-13F	C



Para las series del patrimonio separado A, B, C, D, E y F, la clasificadora no espera antecedentes que permitan presumir cambios relevantes en las variables consideradas en la evaluación de patrimonio separado. Bajo este contexto, se mantienen las perspectivas de la clasificación como “Estables” para dichas series.

Dado el sobrecolateral del patrimonio separado y el plazo remanente de los títulos de deuda, se estima un efecto no gravitante por posibles aumentos en los gastos asociados al impuesto territorial como consecuencia de la Ley 21.210 de Modernización Tributaria (impuestos a los bienes raíces).

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, B, C, D y E, por el hecho que el valor de los activos supera el saldo insoluto de la deuda.



Savka Vielma Huaiquiñir
 Analista de Riesgo
 savka.vielma@humphreys.cl

Hernán Jiménez Aguayo
 Gerente de Riesgo
 hernan.jimenez@humphreys.cl