

Serie subordinada D cambia de tendencia

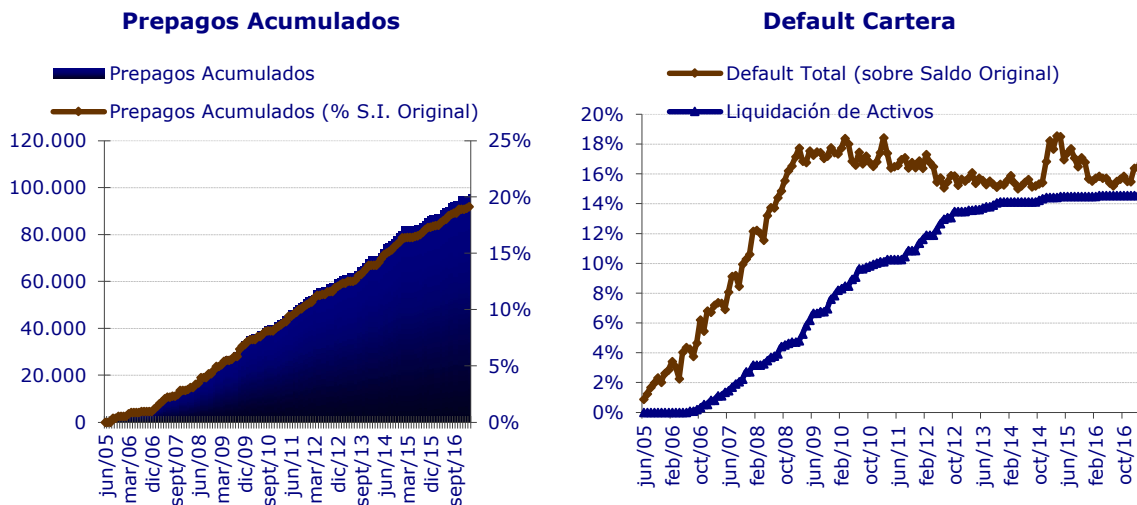
Humphreys ratifica la clasificación de las series del Séptimo Patrimonio Separado de Securitizadora Security

Santiago, 30 de junio de 2017. **Humphreys** decidió modificar la tendencia de los títulos de deuda serie D pertenecientes al **Séptimo Patrimonio Separado** de Securitizadora Security S.A. desde "Estable" a "Favorable", manteniendo la tendencia del resto de las series. La clasificación se conserva para todas las series, esto es, "Categoría AAA" para las series A, B y C, "Categoría A-" para la serie D y "Categoría C" en el caso de la serie E.

Las categorías asignadas se fundamentan en el grado de suficiencia de los flujos esperados del patrimonio separado, en relación con las obligaciones emanadas por la emisión de bonos, y en los distintos niveles de subordinación existentes para las diferentes series.

El cambio de tendencia de la serie D, desde "Estable" a "Favorable", responde al incremento que se ha observado en el sobre-colateral del patrimonio separado, en un escenario de estabilización del *default* de la cartera de activos.

La cartera de activos, que a marzo de 2017 mantenía un *seasoning* de 153 meses, ha presentado un prepago acumulado que tiende a los niveles medios del modelo dinámico aplicado por **Humphreys** al momento de conformación del patrimonio separado. Sin embargo, las cifras distan de los escenarios más extremos. En cuanto al *default*¹ acumulado, dada la antigüedad de los contratos de leasing habitacional, lo más probable es que ésta se sitúe por debajo del valor medio inicialmente supuesto y, por ende, se aleje del máximo².



¹ Por *default* se entiende contratos liquidados o en cobranza judicial y/o mora superior a tres meses.

² Para efectos de proyectar, **Humphreys** aplica un modelo dinámico basado en el método de Montecarlo, que permite generar 10.000 flujos de caja, con distintos niveles y combinación, de prepagos, *default* y recupero, que se suceden en distintas oportunidades en el tiempo.

Según información a marzo de 2017, la cartera de activos del patrimonio separado ha acumulado prepagos y *defaults* cercanos al 19,15% y 16,8%, respectivamente, del saldo insoluto original de los contratos de *leasing* habitacional originalmente aportados como respaldo al pago de los bonos. Este último porcentaje, se compone, en su mayoría, de la acumulación de los activos que cayeron en default y, en menor medida, de los activos que tienen más de tres meses de mora. Además, se estima que a futuro no debieran producirse cambios relevantes, dada la madurez de las operaciones.

Los activos que conforman el patrimonio separado -contratos de *leasing* habitacional- han sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A., que también actúa como administrador primario (labores de cobranza). La Calidad de la Administración de Inmobiliaria Mapsa S.A. ha sido clasificada por **Humphreys** en "Categoría CA2".

A marzo de 2017, el patrimonio dispone de 448 contratos de *leasing* habitacional, valorizados según saldo insoluto en UF 174.559. Por su parte, el valor par asciende a UF 14.202, UF 46.158 y UF 54.268 para las series A, B y C, respectivamente. La serie D presenta un saldo insoluto de UF 47.485.

Resumen instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bonos	BSECS-7A	AAA
Bonos	BSECS-7B	AAA
Bonos	BSECS-7C	AAA
Bonos	BSECS-7D	A-
Bonos	BSECS-7E	C

Contacto en **Humphreys**:

Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 – 22433 5200

E-mail: hernan.jimenez@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)

Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16º – Las Condes, Santiago - Chile

Fono (56) 22433 52 00 / Fax (56) 22433 52 01

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".