

Series preferentes siguen en “*Categoría AAA*”

Por suficiencia de los flujos esperados, *Humphreys* mantuvo la clasificación de títulos del Séptimo Patrimonio Separado de Securitizadora Security

Santiago, 28 de julio de 2011. *Humphreys* mantuvo la clasificación de los títulos de deuda de todas las series pertenecientes al **Séptimo Patrimonio Separado** de Securitizadora Security S.A. Esto es, “*Categoría AAA*” para la serie A y B; “*Categoría AA-*” para la serie C, “*Categoría BBB*” para la serie D y “*Categoría C*” en el caso de la serie E. La tendencia quedó *Estable*.

Las categorías asignadas se fundamentan en que los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado se consideran suficientes en relación a las obligaciones emanadas por la emisión de bonos, y en los distintos niveles de subordinación existentes para las diferentes series.

Los activos que conforman el patrimonio separado, en términos de morosidad y prepago, han presentado, en forma conjunta, un comportamiento dentro de los rangos esperables, dada la antigüedad de la cartera.

A marzo de 2011 el valor de los activos –saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los saldos en caja– representaban el 102,97% del monto de los bonos preferentes (series A y B). A la fecha de emisión, junio de 2005, este *ratio* se encontraba en 84,8%. Con todo, se debe considerar que actualmente el patrimonio cuenta con inmuebles recuperados por un valor de UF 8.454, los que una vez liquidados implicarían un aumento en el valor del indicador.

Al incluir la serie C en el *ratio* activos sobre pasivos, señalada en el párrafo anterior, la relación se sitúa en 91,96% y se reduce a 84,10% al incorporar los bonos serie D.

La cartera de activos, que a marzo de 2011 mantenía un *seasoning* de 81 meses, ha presentado un comportamiento dentro de los parámetros esperados, habiéndose prepagado en torno al 9,98% de los activos, presentando un nivel de *default*¹ de 17,74% sobre el saldo original, el que se aproxima al valor proyectado por el modelo dinámico de *Humphreys*, pero muy distante de los estrés máximos arrojados por el mismo modelo. En todo caso, las liquidaciones efectivas, que han implicado enajenación de las garantías, han sido del orden del 7,79%.

El séptimo patrimonio separado de **Securitizadora Security**, en lo que respecta a las series A y B, continúa mejorando los niveles de sobrecolateral; en lo relativo a las serie C y D se observa un estancamiento.

Las obligaciones en valores de oferta pública, por su parte, a abril de 2011 ascendían a UF 443.198 divididas en UF 332.097 para las series preferentes (series A y B) y en UF 111.100 para las subordinadas.

Los activos -contratos de *leasing* habitacional- han sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A., quien también actúa como administrador primario de los mismos (labores de cobranza). La Calidad de la Administración de la sociedad ha sido clasificada por *Humphreys* en “*Categoría CA2*”.

Contacto en *Humphreys*:
Gonzalo Neculmán G.

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

Teléfono: 562 – 433 5200

E-mail: gonzalo.neculman@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

Clasificadora de Riesgo Humphreys

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

Fono (562) 433 5200 – Fax (562) 433 5201

E-mail: ratings@humphreys.cl

<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".