



HUMPHREYS
CLASIFICADORA DE RIESGO

Securizadora Security S.A. Cuarto Patrimonio Separado

Anual desde Envío Anterior

ANALISTAS:

Diego Segovia Cisternas
Ignacio Muñoz Quezada
diego.segovia@humphreys.cl
ignacio.munoz@humphreys.cl

FECHA

Octubre 2024

Categoría de riesgo

Tipo de instrumento	Categoría
---------------------	-----------

Bonos securitizados	
Serie B	C
Serie C	C
Tendencia	Estable
EEFF base	Junio 2024

Número y fecha de inscripción de emisiones de deuda

Bono Serie 4B (BSECS-4B)	N° 319 de 03.12.02
Bono Serie 4C (BSECS-4C)	N° 319 de 03.12.02

Datos básicos de la operación

Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BSECS-4
Activos Respaldados	Contratos de Leasing Habitacional
Originadores	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Administradores primarios	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Características activos	Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa: tasa fija, arriendo mensual, ahorro acumulado (ahorro mensual + subsidio trimestral) para el ejercicio de la opción de contrato de compraventa.

Resumen características cartera securitizada

Tipo de activo	Saldo Insoluto (UF)	#Activos	Tasa Promedio	LTV actual promedio*	Valor promedio tasación
CLH	58.728	215	10,63%	14,66%	UF 823

* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha a julio de 2024.

El total para la tasa de interés, LTV y valor de la garantía se calcula como un promedio ponderado.

Datos básicos bono securitizado

Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par* (UF) al 31/07/24	Tasa de interés	Fecha vencimiento
4B	Subordinada	58.000	123.101	6,00%	ene-25
4C	Subordinada	100.000	351.718	6,00%	ene-25

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

Opinión

Fundamentos de la clasificación

La clasificación de riesgo asignación por **Humphreys** a los bonos subordinados emitidos por **Securizadora Security S.A.** del **Cuarto Patrimonio Separado**, se basa en el nivel de flujos esperados que los activos securitizados otorgan a las series clasificadas. Ello, en consideración con el nivel de riesgo de dichos activos, los cuales a julio de 2024 estaban conformados por 215 contratos de *leasing* habitacional.

La clasificación de los bonos subordinados, emitidos por Securizadora Security S.A. del Cuarto Patrimonio Separado en “*Categoría C*”, obedece a que la cartera securitizada no cuenta con la capacidad necesaria para generar ingresos que sirvan de manera oportuna el capital y los intereses de las series 4B y 4C, respectivamente, exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de estos. Por su parte, la tendencia de clasificación se mantiene en “*Estable*”.

En términos de ESG¹, Securizadora Security S.A. se acoge a los lineamientos de Grupo Security, adoptando principios de inversión responsable y políticas de impacto en este apartado.

Definición categoría de riesgo

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.

Tendencia Estable

Corresponde a aquellos instrumentos que presentan una alta probabilidad que su clasificación no presente variaciones a futuro.

“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.”

¹ Gobierno ambiental, social y corporativo (por sus siglas en inglés *Environmental, Social, Governance*), es un enfoque para evaluar la sostenibilidad en estos tres ámbitos.