

Serie subordinada D sube de clasificación a "Categoría AA-"

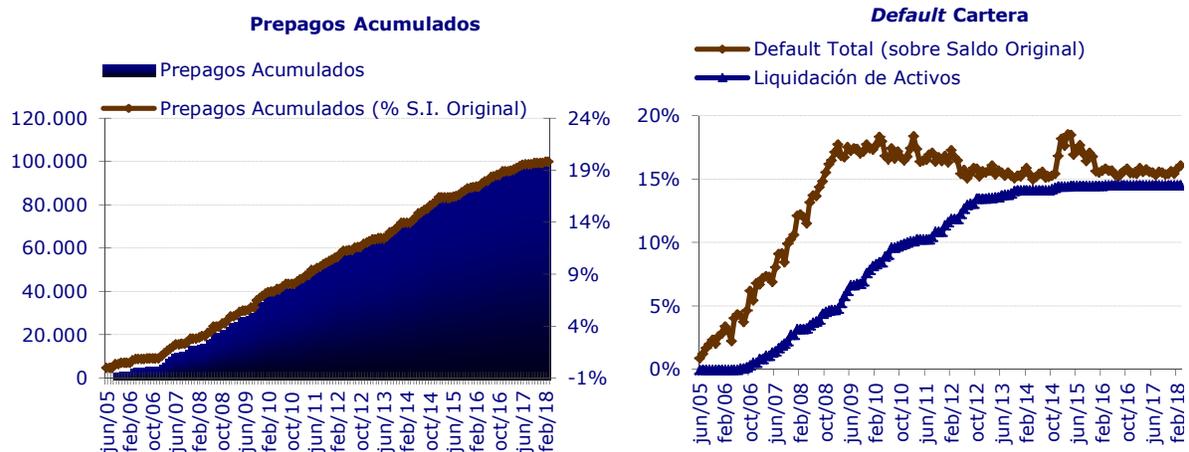
Humphreys mejora la clasificación de serie D del Séptimo Patrimonio Separado de Securitizadora Security

Santiago, 3 de julio de 2018. **Humphreys** modificó la clasificación de los títulos de deuda serie D pertenecientes al **Séptimo Patrimonio Separado** de Securitizadora Security S.A. desde "Categoría A-" a "Categoría AA-", manteniendo la clasificación del resto de las series. Esto es, "Categoría AAA" para las series B y C y "Categoría C" en el caso de la serie E. La tendencia quedó "Estable" para todas las series, con excepción de la serie D que se mantiene en "Favorable".

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 clasificación de la serie D, desde "Categoría A-" a "Categoría AA-", responde al incremento que se ha observado en el sobre-colateral del patrimonio separado y al hecho que los activos de respaldo mantienen sus niveles de mora y *default* de forma acotada, fortaleciendo de este modo el pago de las distintas series de la operación .

La cartera de activos, que a marzo de 2018 mantenía un seasoning de 165 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, pero los resultados son distantes de los escenarios más extremos. En cuanto al *default* acumulado, dada la antigüedad de los contratos de leasing habitacional, lo más probable es que se sitúe por debajo del valor medio inicialmente supuesto y que, por ende, se aleje del máximo¹.



Según la información a marzo de 2018, la cartera de activos del patrimonio separado ha acumulado prepagos y *default* cercanos al equivalente del 19,89% y 16,13% del saldo insoluto original de los contratos de leasing habitacional originalmente aportados como respaldo al pago

¹ Para efectos de proyectar, **Humphreys** aplica un modelo dinámico basado en el método de Montecarlos, que permite generar 10.000 flujos de caja, con distintos niveles y combinación, de prepagos, *default* y recuperos, que se suceden en distintas oportunidades en el tiempo.

de los bonos. Este último porcentaje, por efecto de los activos con mora superior a tres cuotas, representan, una mejora con respecto a doce meses atrás. Cabe destacar que el *default* (siempre medido sobre el saldo insoluto original) está compuesto por 14,6% de activos efectivamente liquidados y 1,6% con mora sobre tres cuotas, que aún podrían ser normalizados; 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., quien 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 2018, el patrimonio dispone de 433 contratos de leasing habitacional, valorizado según saldo insoluto en UF 151.918. Por su parte, el valor par asciende a UF 24.359, UF 56.711 y UF 49.621 para las series B, C y D respectivamente.

Resumen instrumentos clasificados:

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

Contacto en **Humphreys**:

Macarena Villalobos M. / Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 – 22433 5200

E-mail: macarena.villalobos@humphreys.cl / hernan.jimenez@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

[*Clasificadora de Riesgo Humphreys*](#)

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

Fono (56) 22433 5200 / Fax (56) 22433 5201

<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".