

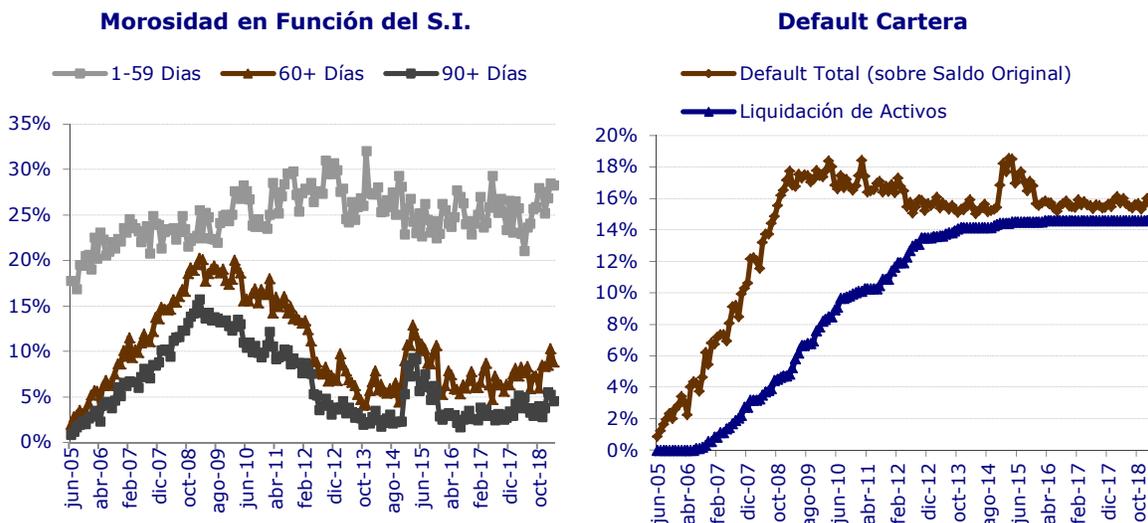
Serie subordinada D se clasificó en "Categoría AAA"

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

Santiago, 02 de julio de 2019. **Humphreys** modificó la clasificación de los títulos de deuda de la serie D pertenecientes al **Séptimo Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A.** desde "Categoría AA-" a "Categoría AAA", modificando su tendencia desde "Favorable" a "Estable". La clasificación se conserva para todas las series, esto es, "Categoría AAA" para la serie C y "Categoría C" en el caso de la serie E, ambas con tendencia "Estable".

La clasificación de riesgo se fundamenta en el nivel de holgura que presentan los flujos esperados de parte de los activos, en relación con cada una de las series de bonos que conforman las obligaciones del patrimonio separado, considerando las preferencias de pagos establecidas en el contrato de emisión.

El cambio de clasificación de la serie D, desde "Categoría AA-" a "Categoría AAA", responde al importante incremento que se ha observado en el sobrecolateral 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 (se presume una muy baja probabilidad de prepago forzoso y, de suceder, una alta probabilidad que la pérdida tienda a cero).



La cartera de activos, que a marzo de 2019 mantenía un *seasoning* de 177 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*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 Montecarlos, 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 2019, la cartera de activos del patrimonio separado ha acumulado prepagos y *defaults* cercanos al 20,97% y 15,73%, 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 2019, el patrimonio dispone de 411 contratos de *leasing* habitacional, valorizados según saldo insoluto en UF 127.701. Por su parte, el valor par asciende a UF 47.040, UF 51.854 y UF 46.299 para las series C, D y E, respectivamente.

Resumen de los instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bonos	BSECS-7C	AAA
Bonos	BSECS-7D	AAA
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 – Of. 1601 - Las Condes - Santiago - Chile

Fono (56) 22433 5200– Fax (56) 22433 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”.
