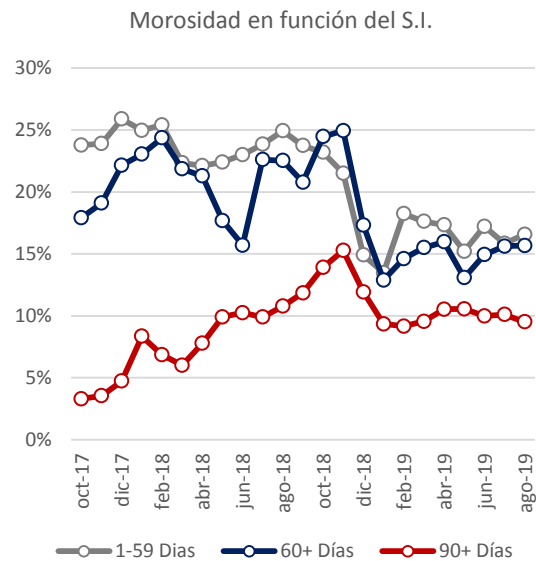
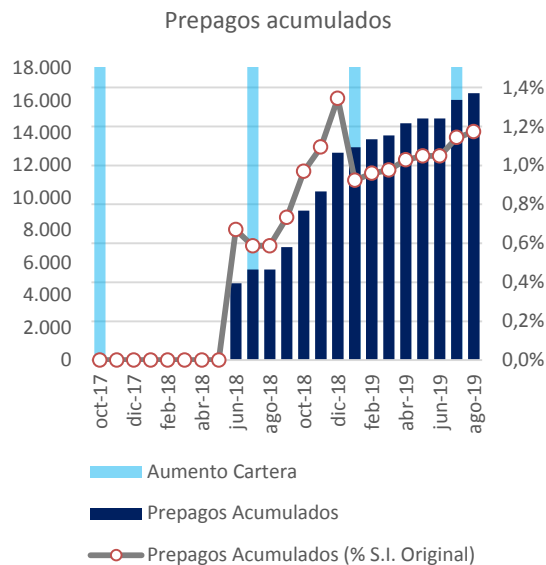


Bonos respaldados por contratos de *leasing* habitacional

***Humphreys* mantiene la clasificación y tendencia del decimocuarto Patrimonio Separado de Securitizadora Security**

Santiago, 02 de diciembre de 2019. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de las series A, B, C, D, E y F del decimocuarto patrimonio separado de **Securitizadora Security S.A.**, en "Categoría AAA", "Categoría AA", "Categoría A", "Categoría BBB", "Categoría BB" y "Categoría C", respectivamente. Todas las series mantienen su tendencia en "Estable".

A agosto de 2019, el valor de los activos—saldo insoluto de los créditos vigentes incluyendo los saldos en caja y valor ajustado de viviendas recuperadas—representaba en torno al 102,34% del monto de los bonos preferentes serie A1 y A2. En agosto de 2018, ese ratio se encontraba en torno al 101,94%. El mismo indicador, si se incluyen los bonos series B y C, se ubica en 89,45% y 88,44%, respectivamente, en comparación al registro de agosto de 2018 donde ascendían 91,53% y 90,08%. Es preciso indicar que en enero de 2019 el patrimonio separado incorporó 920 nuevos activos, incrementando el saldo insoluto de los contratos de *leasing* habitacionales y mutuos hipotecarios endosables desde UF 916.109 a UF 1.420.014, permitiendo colocar la segunda emisión de bonos del patrimonio separado.



A la fecha, los activos hipotecarios poseen niveles de *default*¹ cercanos a los máximos presupuestados inicialmente por el modelo dinámico aplicado por **Humphreys** para la cantidad de meses transcurridos del entero de los activos al patrimonio, presentando en agosto de 2018 el 9,01% del saldo insoluto de la cartera original. No obstante, a la fecha no ha habido liquidación efectiva de activos; y, dado la experiencia en carteras de similares características, es posible esperar que se revierta parte del *default* representado por la mora sobre 90 días.

Los prepagos, por su parte, han mostrado un comportamiento bajo la media arrojado por el modelo dinámico inicial de **Humphreys**, alcanzando en torno al 1,17% del saldo insoluto de la incorporación de nuevos activos. Debe tenerse presente que la cartera fue conformada con

¹ Manteniendo un juicio conservador, **Humphreys** considera para su análisis de *stress* la mora mayor a 90 días como irrecuperable, entendiendo que gran parte resulta no serlo.

contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios; estos últimos exhiben mayores tasas de pagos anticipados. Sin embargo, la securitizadora ha sustituido los contratos que se prepagaron con tal de mantener el calce de los flujos.

La clasificación de las series subordinadas se basa en el hecho de que su pago está supeditado al cumplimiento de las series preferentes, absorbiendo prioritariamente las pérdidas de flujos que tengan los activos. Se refuerza de esta manera la clasificación de riesgo obtenida por la serie preferente, aunque exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados, en distinta medida, a un incremento de pérdida de capital y/o intereses; siendo las más elevada la de las series F1 y F2”.

No existen antecedentes que permitan presumir cambios relevantes en las variables consideradas en la evaluación de patrimonio separado. Bajo este contexto, se mantienen las perspectivas de la clasificación como “*Estables*” para cada una de las series del patrimonio separado.

Los activos del patrimonio están conformados por 1.198 mutuos hipotecarios endosables y 856 contratos de leasing habitacional originados por Inmobiliaria Casanuestra S.A., Hipotecaria La Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A. e Hipotecaria Security Principal S.A.

A agosto de 2019, el valor par de las obligaciones de oferta pública ascendía a UF 1.693.336. Por su parte, el patrimonio separado contaba con activos hipotecarios por UF 1.399.478.

Para mayores antecedentes, ver el respectivo informe de clasificación en www.humphreys.cl

Resumen instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bonos	BSECS-14A1	AAA
Bonos	BSECS-14B1	AA
Bonos	BSECS-14C1	A
Bonos	BSECS-14D1	BBB
Bonos	BSECS-14E1	BB
Bonos	BSECS-14F1	C
Bonos	BSECS-14A2	AAA
Bonos	BSECS-14B2	AA
Bonos	BSECS-14C2	A
Bonos	BSECS-14D2	BBB
Bonos	BSECS-14E2	BB
Bonos	BSECS-14F2	C
Bonos	BSECS-14A3	AAA
Bonos	BSECS-14B3	AA
Bonos	BSECS-14C3	A
Bonos	BSECS-14D3	BBB
Bonos	BSECS-14E3	BB
Bonos	BSECS-14F3	C

Contacto en **Humphreys:**
Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 - 22433 5200

E-mail: hernan.jimenez@humphyres.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".