



Humphreys mantiene la clasificación de las series del Decimotercer patrimonio separado de Securitizadora Security S.A.

Operación respaldada por contratos de leasing habitacional

Santiago, 15 de enero de 2024

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bonos	BSECS-13D	AAA
Bonos	BSECS-13E	AAA
Bonos	BSECS-13F	C

Humphreys decidió ratificar la clasificación de las series D y E en “Categoría AAA” y de la serie F en “Categoría C” del **Décimotercer patrimonio separado** de **Securitizadora Security S.A.**

La clasificación de riesgo se fundamenta, principalmente, en que los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado se consideran suficientes para responder a las obligaciones surgidas de las distintas emisiones de bonos, considerando sus respectivas preferencias, exceptuando la serie F.

La clasificación para las categorías de riesgo asignadas a las series subordinadas D y E en “Categoría AAA”, responde a que la operación financiera se ha fortalecido fuertemente a través del tiempo, situación que permite que la pérdida esperada de estos bonos tienda a cero. Por su parte, la clasificación de la serie subordinada F mantiene su clasificación en “Categoría C” debido a que su pago depende del cumplimiento de las otras series, esto quiere decir que absorbe las eventuales pérdidas de los flujos.

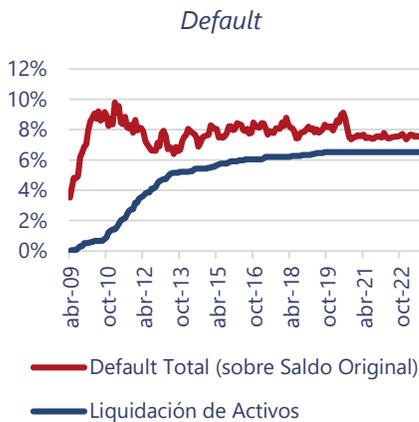
Al cierre de septiembre de 2023, el valor de los activos —saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles y los activos recuperados— representaban el 2.110% de la serie D, un 356% si se agrega la serie E y al sumarse la serie F, este porcentaje se reduce a 74%.

La cartera crediticia —que a septiembre de 2023 mantenía un *seasoning* de 194 meses— presentaba un nivel de *default*, medido sobre el saldo insoluto original, cercano al 7,52% (por *default* se entiende contratos liquidados o en cobranza judicial y/o mora superior a tres meses). A la misma fecha, los activos liquidados representaban un 6,53% del saldo insoluto existente al inicio del patrimonio separado. En términos de prepagos, la cartera de activos ha presentado niveles bajos para su *seasoning*, pues estos están en un 16,14% del saldo traspasado inicialmente al patrimonio. No obstante, no se puede asegurar que en el futuro se mantenga la tendencia mostrada hasta la fecha.

Para las series D, E y F, la clasificadora no espera 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 dichas series.

Los activos —contratos de *leasing* habitacional— han sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A. El sobrecolateral de la operación está dado por el exceso de *spread* generado por el diferencial de tasas entre los activos y pasivos del patrimonio separado y, para el caso de las series D y E, por el hecho que el valor de los activos supera el saldo insoluto de la deuda.



Ignacio Muñoz Quezada
 Jefe de Analistas
 ignacio.munoz@humphreys.cl

Hernán Jiménez Aguayo
 Gerente de Riesgo
 hernan.jimenez@humphreys.cl