

Humphreys mantiene la clasificación de las series del Decimoquinto Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A.

Respaldado por contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios

Santiago, 30 de septiembre de 2024

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Línea de bonos		
Bonos	BSECS-15A1	AAA
Bonos	BSECS-15B1	AA
Bonos	BSECS-15C1	A
Bonos	BSECS-15D1	BBB
Bonos	BSECS-15E1	BB
Bonos	BSECS-15F1	C

Humphreys ratifica la clasificación de las series del Decimoquinto Patrimonio Separado de **Securitizadora Security S.A.** Por su parte, la tendencia se mantiene en “*Estable*”.

La clasificación de riesgo se fundamenta en que los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado resultan más que suficientes en relación con las obligaciones emanadas de la emisión de los bonos serie A; para las restantes series, la capacidad de pago se ordena según el grado de subordinación, la cual dependiendo de la suficiencia de los flujos va disminuyendo hasta tornarse insatisfactoria para el caso del título calificado en “*Categoría C*”.

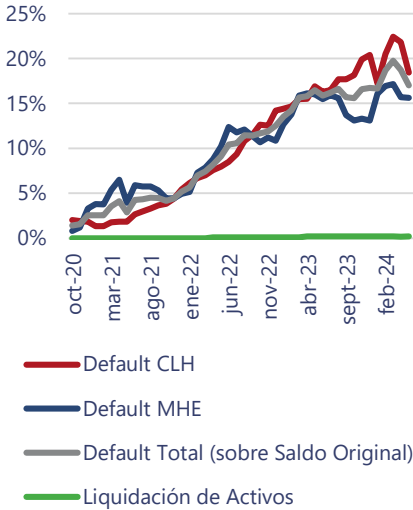
A la fecha se ha evidenciado que la cartera de activos se ha comportado acorde con los supuestos originales de *default* y prepago acumulado, ocupados por la clasificadora en el modelo para los primeros años de funcionamiento del patrimonio.

La clasificación de riesgo en “*Categoría AAA*” para la serie A responde a la elevada cobertura que posee el patrimonio separado en cuanto a las obligaciones de esta serie, reflejada en el nivel de sobrecolateral que presenta. La clasificación de las series restantes responde a la menor cobertura de protección en relación con la serie A, la cual disminuye en relación con el nivel de subordinación que ellas presentan.

Al cierre de mayo de 2024, el valor de los activos —saldo insoluto de los créditos vigentes e incluyendo los saldos en caja— representaban en torno al 110,11% del monto adeudado de la serie A (106,50% en mayo de 2023). Este porcentaje se reduce a 90,70% si se adicionan las obligaciones originadas por la serie B (88,43% en mayo de 2023), 88,91% si se considera la serie C (86,74% en mayo de 2023), y 87,79% al considerar la serie D (85,69% en mayo de 2023), 86,82% al considerar la serie E (84,78% en mayo de 2023) y 83,60% si se considera la serie F (81,87% en mayo de 2023).

A la fecha, el nivel de *default* acumulado total —medido como las operaciones liquidadas y aquellas con morosidad sobre 90 días— representa el 17,02% del saldo original, en específico, para el caso de los mutuos

Default de los activos



hipotecarios el *default* alcanzaba el 15,63% y para los contratos de *leasing* habitacional un 18,41%.

Es importante destacar que, hasta la fecha, los activos efectivamente liquidados representaban el 0,19% del saldo insoluto original y que el resto está representado por contratos en mora.

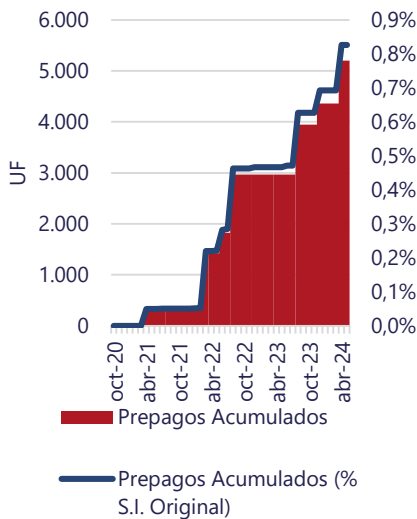
A mayo de 2024, la cartera ha registrado 13 prepagos, equivalente a UF 5.202 lo que representa el 0,83% del saldo insoluto original de la cartera, valor distante de los niveles de estrés aplicados por **Humphreys**.

La perspectiva de clasificación en el corto plazo se califica “*Estable*”, dado que no se visualizan cambios relevantes en los factores que determinan la evaluación de riesgo.

Con relación a los aspectos ESG, la **Securizadora Security S.A.** se adhiere a los Principios de Inversión Responsable (PRI) y sigue la estrategia de sostenibilidad del Grupo dirigida por la subgerencia de sostenibilidad corporativa, siempre alineándose con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Los activos del patrimonio separado —contratos de *leasing* habitacional y mutuos hipotecarios endosables— han sido originados por Inmobiliaria Casanuestra S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A., y Unidad Leasing Habitacional.

Prepagos de los activos



Diego Tapia Zárate

Analista de Riesgo

diego.tapia@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de Analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl