

En "*Categoría AA*" para el bono senior y "*C*" el subordinado

## **Por comportamiento de la cartera en los parámetros previstos, Humphreys mantuvo la clasificación del Tercer Patrimonio de Securitizadora Security**

Santiago, 15 de diciembre de 2010. **Humphreys** decidió mantener en "*Categoría AA*" la clasificación del bono *senior*, correspondiente al tercer patrimonio separado de **Securitizadora Security S.A.** El bono subordinado serie B, en tanto, fue ratificado en "*Categoría C*". La tendencia se mantuvo en "*Estable*".

A junio de 2010 el valor de los activos –saldo insoluto de los créditos vigentes, más los fondos disponibles– representaban en torno al 95,65% del monto del bono preferente. A la fecha de emisión, septiembre de 2001, este *ratio* se encontraba en torno al 86%. Con todo, se debe considerar que, a la fecha, el patrimonio separado cuenta con inmuebles recuperados por un valor de UF 3.004, los que una vez liquidados implicarían un aumento en el valor del indicador.

La cartera de activos, que mantenía un *seasoning* de 114 meses a la fecha de la clasificación, ha presentado un comportamiento dentro de los parámetros esperados. Los prepagos acumulados alcanzan el 24,50% y el nivel de *default* el 21,69%, ambas cifras medidas en función del saldo insoluto de los activos al momento de formación del patrimonio separado (por *default* se entiende contratos liquidados o en cobranza judicial y/o mora superior a tres meses). En cuanto a las liquidaciones efectivas, que implicaron enajenación de las garantías, han representado el 15,40% de la cartera original.

Dada la antigüedad promedio de la cartera de activos que respalda el patrimonio separado, se presume que ésta no experimentará cambios relevantes en el nivel de *default* y que de forzarse el prepagado de las operaciones con mora superior a 90 días, las pérdidas por la ejecución de los inmuebles habitacionales serían acotadas.

En la presente emisión de bonos no se han incorporado nuevos activos al patrimonio separado, por cuanto el emisor, con los ingresos anticipados, ha optado por adelantar la amortización de los bonos serie A, habiéndose efectuado hasta junio de 2010 prepagos parciales para la serie *senior* por un monto total de UF 164.104, lo que representa el 36,47% del capital original.

En referencia a las obligaciones en valores de oferta pública, éstas ascendían, a octubre de 2010, a UF 398.331, dividido en UF 247.881 para la serie preferente y en UF 150.451 para la subordinada.

Los contratos de *leasing* habitacional han sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A., que a su vez se encarga de la cobranza de los mismos. En esta función, de administrador primario de activos, la entidad ha sido clasificada por **Humphreys** en "*Categoría CA2*".

Contacto en **Humphreys**:  
Xaviera Bernal N.  
Teléfono: 562 - 433 52 16  
E-mail: [xaviera.bernal@humphreys.cl](mailto:xaviera.bernal@humphreys.cl)

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a [ratings@humphreys.cl](mailto:ratings@humphreys.cl) con el asunto "eliminar de la lista".