

Por disipación del riesgo de liquidez

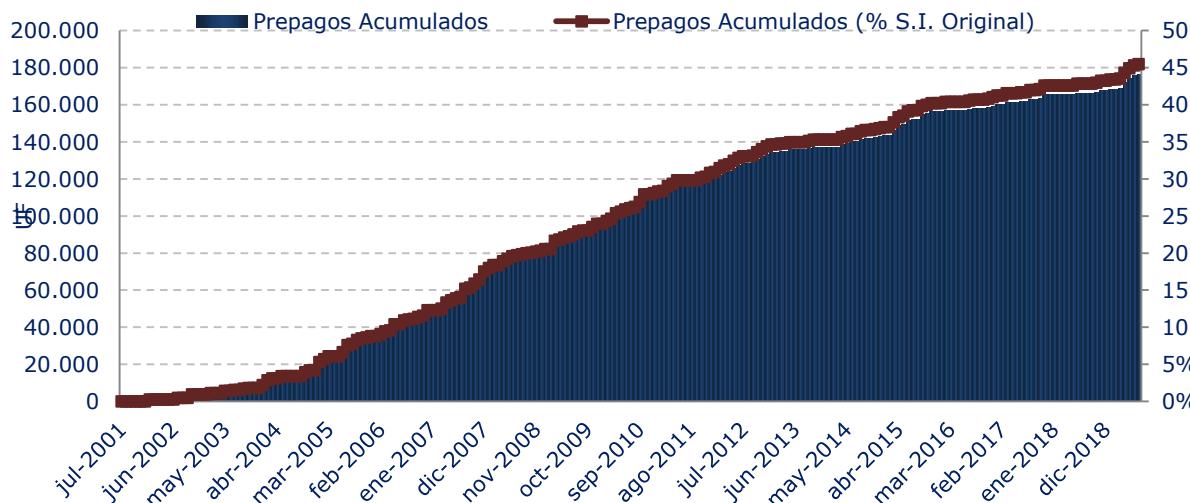
Humphreys sube la clasificación de la serie A de los bonos del Tercer Patrimonio Separado de Securizadora Security

Santiago, 29 de octubre de 2019. **Humphreys** decidió cambiar de "Categoría AA" a "Categoría AA+" la clasificación del bono senior correspondiente al tercer patrimonio separado de **Securizadora Security S.A.** El bono subordinado serie B, en tanto, fue ratificado en "Categoría C" con tendencia "Estable", mientras que la tendencia de la serie A se modificó desde "Favorable" a "Estable".

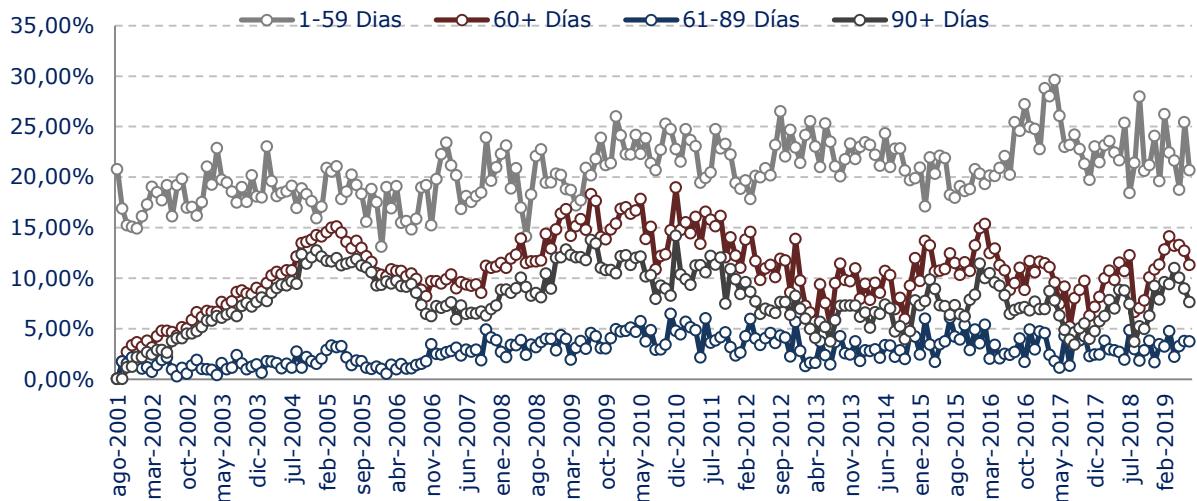
Los activos subyacentes del patrimonio separado son contratos de *leasing* habitacional originados por Inmobiliaria Mapsa S.A., entidad que es responsable de la administración primaria y que se encuentra clasificada en "Categoría CA2", por parte de **Humphreys** en la administración de activos.

El cambio de clasificación del bono preferente, de "Categoría AA" a "Categoría AA+", responde a la disipación del riesgo de liquidez, que presentaba el patrimonio separado como consecuencia del descalce de flujos esperados producto de la baja rentabilidad de los fondos (AFV) constituidos con el objetivo de pagar el saldo de precio de los inmuebles entregados en arriendo. Ello como consecuencia que el prepago de activos ha permitido adelantar los flujos esperados del patrimonio separado y, a su vez, se ha compensado el menor interés a recibir, utilizando los flujos extraordinarios para pagar anticipadamente la serie preferente lo cual implica, también, un menor cargo por gastos financieros.

Prepagos Acumulados



Morosidad en Función del S.I



La clasificación de riesgo del tercer patrimonio de Securizadora Security S.A. se fundamenta en que los flujos esperados que conforman el patrimonio separado resultan suficientes en relación con las obligaciones emanadas de la emisión del bono preferente.

En el caso de la serie subordinada, la suficiencia de flujos se reduce tornándose insatisfactoria. Su calificación es "Categoría C".

A julio de 2019, el valor de los activos –saldo insoluto de los créditos vigentes, más los fondos disponibles– representaban en torno al 162,8% del monto del bono preferente, mientras que, al incluir la serie subordinada, la relación se reduce a 36,3%. A la fecha de emisión, estos indicadores registraban un 86,3% y 73,3%, respectivamente.

En cuanto el comportamiento que han presentado los activos de respaldo del patrimonio separado, el cual tiene un *seasoning* de 229 meses, se observa que los prepagos de los activos se han situado por sobre lo previsto, llegando a un 45,5% del saldo insoluto original de la cartera. Sin embargo, el *default*¹ tiene un comportamiento relativamente estable en los últimos años el cual es equivalente a un 21,9% del saldo insoluto original, registrando un valor inferior a lo esperado inicialmente por **Humphreys**.

A julio de 2019, el valor par de las obligaciones de oferta pública ascendía a UF 349.849, divididas en UF 77.903 para la serie A y UF 271.946 para la serie B. Por su parte, el patrimonio separado contaba con activos hipotecarios por UF 122.085.

Resumen instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bonos	BSECS-3A	AA+
Bonos	BSECS-3B	C

Contacto en **Humphreys**:

Eric Pérez F. / Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 - 22433 5200

E-mail: eric.perez@humphreys.cl / hernan.jimenez@humphreys.cl



¹ Por default se entiende contratos liquidados, en cobranza judicial y con mora superior a tres meses.

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".