



Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

Razón reseña:
**Anual y Cambio de
Clasificación y Tendencia**

A n a l i s t a

Hernán Jiménez A.

Tel. (56) 22433 5200

hernan.jimenez@humphreys.cl

Securitizadora Security S.A. Decimotercer Patrimonio Separado

Febrero 2019

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16º
Las Condes, Santiago – Chile
Fono 224335200 – Fax 224335201
ratings@humphreys.cl
www.humphreys.cl

Datos básicos bono securitizado

Tipo de instrumento	Categoría	Tendencia
Bono securitizado		
Serie A	AAA	Estable
Serie B	AAA	Estable
Serie C	AAA	Estable
Serie D	AAA	Estable
Serie E	AA ¹	Favorable ²
Serie F	C	Estable
Estados Financieros	30 septiembre 2018	

Número y fecha de inscripción de emisiones de deuda

Bono Serie A (BSECS-13A)	Nº 582 de 27.04.09
Bono Serie B (BSECS-13B)	Nº 582 de 27.04.09
Bono Serie C (BSECS-13C)	Nº 582 de 27.04.09
Bono Serie D (BSECS-13D)	Nº 582 de 27.04.09
Bono Serie E (BSECS-13E)	Nº 582 de 27.04.09
Bono Serie F (BSECS-13F)	Nº 582 de 27.04.09

Datos básicos de la operación

Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BSECS-13
Activos Respaldados	Contratos de Leasing Habitacional
Originador	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Administrador Primario	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Características activos	Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa: tasa fija, arriendo mensual, ahorro acumulado (ahorro mensual y subsidio trimestral) para el ejercicio de la opción de compraventa.

¹ Clasificación anterior: A-.

² Tendencia anterior: Estable.

Resumen características cartera securitizada

Tipo de activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV actual* promedio	Valor promedio tasación
CLH	397.116	1.175	9,24%	45,64	UF 802

* Saldo insoluto actual / Valor de garantía inmuebles.

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a octubre de 2016. Promedios ponderados en función del saldo insoluto actual de la cartera de activos.

Datos básicos bono securitizado

Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par* (UF) al 30/11/2018	Tasa de interés	Fecha vencimiento
A	Preferente	750.000	242.174	4,50%	Octubre 2027
B	Subordinada	45.000	14.746	4,50%	Octubre 2027
C	Subordinada	19.000	29.077	4,50%	Octubre 2027
D	Subordinada	9.000	13.773	4,50%	Octubre 2027
E	Subordinada	24.600	37.647	4,50%	Octubre 2027
F	Subordinada	112.400	172.013	4,50%	Octubre 2027

* Valor Par incluye capital e intereses devengados.

Opinión

Fundamentos de la clasificación

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 (se exceptúa la serie F).

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 A, B, C, D y E, por el hecho que el valor de los activos supera el saldo insoluto de la deuda.

La mejora en la clasificación de la Serie E desde "Categoría A-" a "Categoría AA", además del cambio en la tendencia de "Estable" a "Favorable", se fundamenta principalmente por el aumento sostenido que ha presentado el sobrecolateral de la serie, registrando un incremento por sobre lo estimado por **Humphreys** debido al buen comportamiento que ha presentado la cartera de activos del patrimonio separado, tanto en términos de prepago como de *default*. Asimismo, se ha tenido en consideración que, dado la antigüedad promedio de los contratos de leasing habitacional, se presume una muy baja probabilidad que la liquidación

forzosa de activos experimente a futuro un alza significativa (y las que pudieren suceder tenderían a no presentar pérdida de capital). Las clasificaciones de las series A, B, C y D se mantienen en “*Categoría AAA*”, mientras que la Serie F continúa en “*Categoría C*”.

A noviembre de 2018, el valor de los activos—saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles y los activos recuperados—representaban el 171,8% del monto del bono preferente Serie A, un 161,9% del saldo insoluto combinado de las series A y B, un 145,5% del saldo insoluto combinado de las series A, B y C, un 138,8% del saldo insoluto de las series A, B, C y D y un 123,3% para las series desde la A hasta la E. Al sumarse la serie F, este porcentaje se reduce a 81,7%.

Cabe destacar, que a la fecha de emisión el sobrecolateral se encontraba en un 99,8% para la Serie A, un 94,2% para las series A y B, un 92,0% para las series A, B y C y un 91,0% para las series A, B, C y D. El sobrecolateral de las series de la A hasta la E al momento de constitución del patrimonio separado era de 88,3%.

La cartera crediticia—que a noviembre de 2018 mantenía un *seasoning* de 135 meses—presentaba un nivel de *default*, medido sobre el saldo insoluto original, cercano al 7,9% (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 6,3% 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 9,8% del saldo traspasado inicialmente al patrimonio. No obstante, no se puede asegurar que en el futuro se mantenga la tendencia mostrada hasta la fecha.

La Serie F se mantiene en “*Categoría C*” por cuanto su pago se produciría sólo cuando se hubiesen pagado las restantes series, lo cual implicaría excedentes insuficiente para servir dicha obligación.

Definición categorías de riesgo

Categoría AAA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría AA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría C

Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

Análisis del patrimonio

Recaudación: cobranza ordinaria efectuada

De acuerdo con las cifras del período comprendido entre diciembre de 2016 y diciembre de 2018, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación de UF 5.677 registrándose la menor recaudación en abril de 2018 (UF 3.458). El total percibido en el mes incluye tanto la cobranza ordinaria—recaudaciones por pagos al día y morosos—como la cobranza extraordinaria, ingresos por prepagos e ingresos percibidos por liquidación de activos. Esto se puede ver en la Ilustración 1.

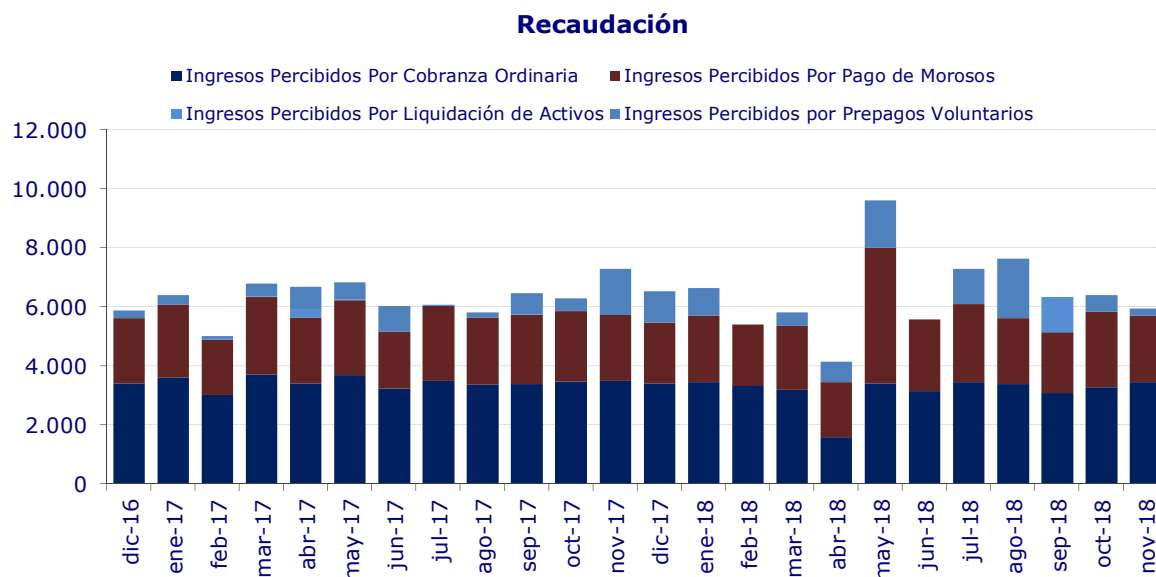


Ilustración 1: Recaudación ordinaria

Morosidad de la cartera de activos

Como se observa en la Ilustración 2, la morosidad dentro del tramo de una a dos cuotas se ha incrementado levemente durante el último año, registrando a noviembre de 2018 un 26,13% de la cartera, mientras que la morosidad por sobre 60 días al mismo mes es de 8,96%. El tramo duro de la mora—mayor a 90 días—registró una leve disminución durante el último año, llegando a un 5,15% de la cartera a noviembre de 2018. Todo lo anterior calculado sobre saldo insoluto vigente.

Morosidad en Función del S.I.

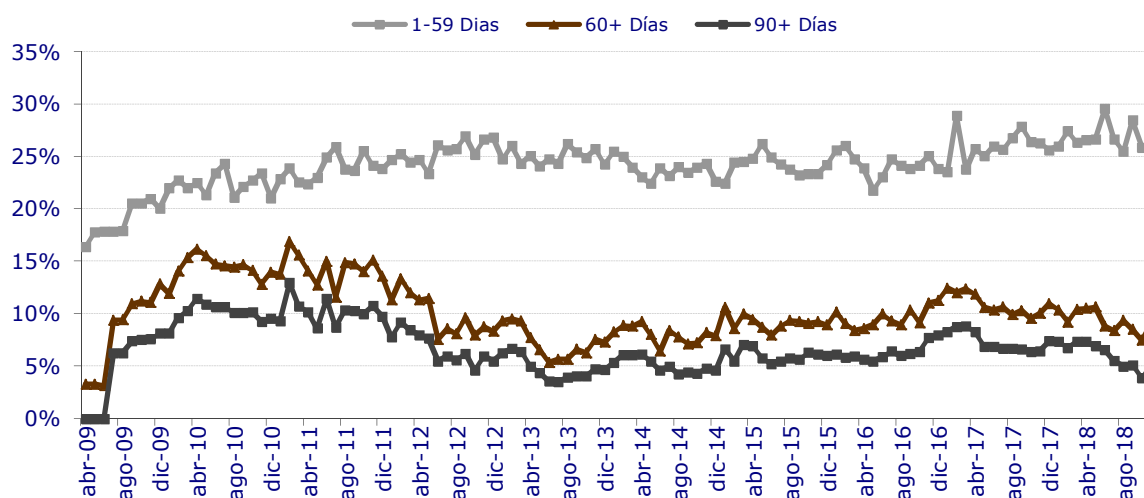


Ilustración 2: Morosidad de los activos

Prepagos voluntarios

Este patrimonio registra prepagos de activos a partir de mayo de 2009, los que a noviembre de 2018 representaban un 9,77% del saldo insoluto original. Este porcentaje se encuentra bajo los parámetros medios supuestos por **Humphreys** previo a la conformación del patrimonio separado. La Ilustración 3 presenta el comportamiento de los prepagos.

Prepagos Acumulados

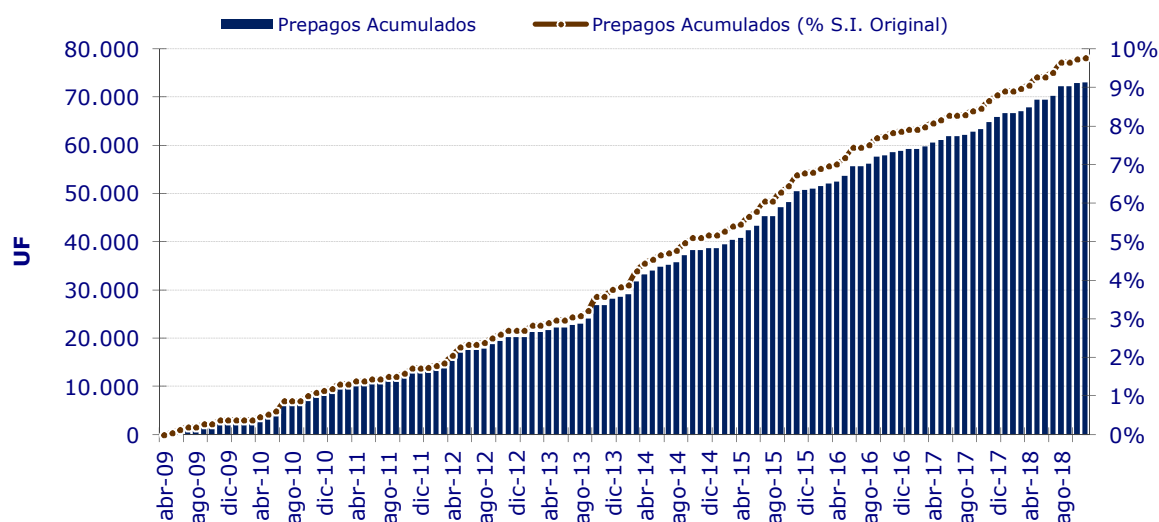
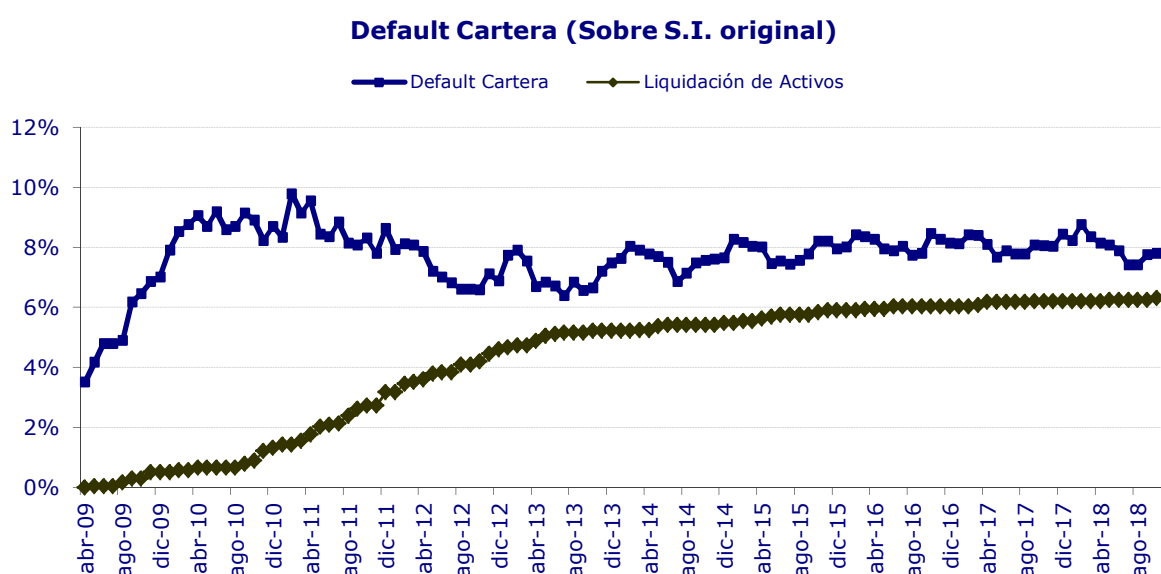


Ilustración 3: Prepago de los activos

Default de la cartera

Humphreys, dado su criterio conservador, considera como *default*, además de los activos efectivamente liquidados, aquellos con una morosidad mayor a tres cuotas, ya sea que se encuentren sin cobranza judicial o en proceso judicial. A la fecha de clasificación, el *default* de la cartera representaba un 7,86% del saldo insoluto original. Este patrimonio tuvo su primera liquidación de activos en mayo de 2009, alcanzando a noviembre de 2018 el 6,32% de los activos liquidados, medido sobre saldo insoluto original. La Ilustración 4 presenta el comportamiento de ambas series.



Otros antecedentes

Tasación original, tasa de interés y LTV

	LTV	Valor Prom. Tasación	Tasa de Interés	Seasoning
Actual	45,6	UF 802	9,24%	135
Original (Jun 01)	69	UF 741	9,25%	22

Antecedentes de los bonos securitizados

La Ilustración 5 representa el saldo insoluto de los activos más el monto acumulado en caja y el saldo insoluto de todas la series, excluida la Serie F, durante el período desde noviembre de 2018 a la fecha de vencimiento del bono. La trayectoria de estas variables, estimada sin considerar prepagos ni *default*, muestra que, en esas condiciones, el patrimonio sería capaz de cumplir con sus obligaciones emanadas de las series A hasta la E y aun así tener un flujo acumulado positivo para el pago parcial de la serie subordinada F (obviamente los prepagos, voluntarios o forzosos, reducen el exceso de *spread* y, por lo tanto los excedentes del patrimonio separado).

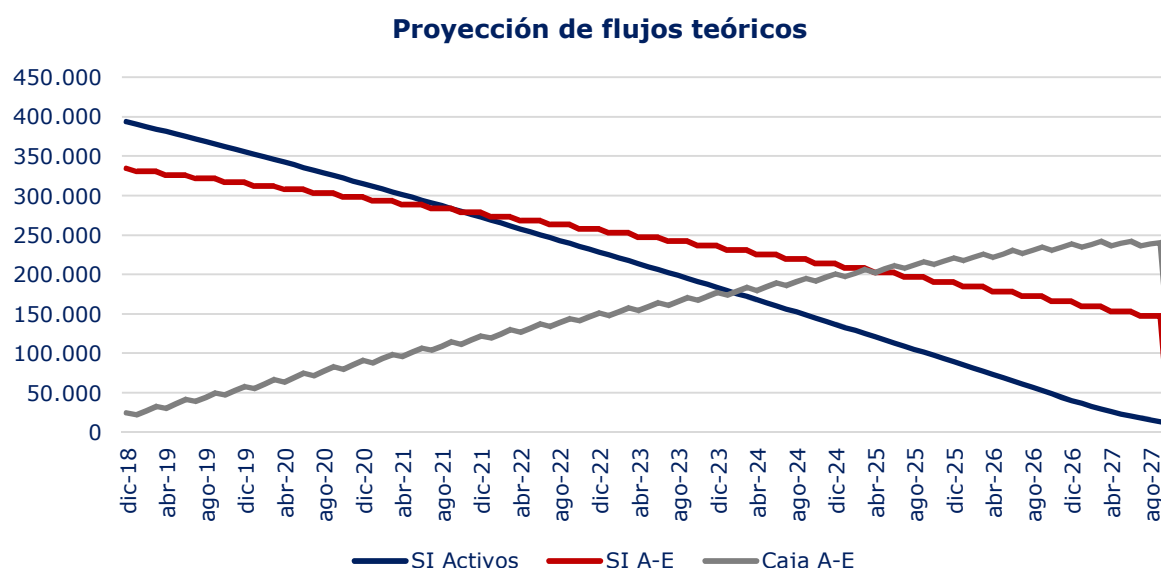


Ilustración 5: Flujos teóricos del patrimonio separado

"La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."