

La tendencia de la serie A se califica “*Estable*”

Humphreys mantiene en “Categoría AA” clasificación del bono senior del tercer Patrimonio Separado de Securizadora Security

Santiago, 06 de marzo de 2014. **Humphreys** mantuvo en “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”. La tendencia para la serie A cambia desde “En Observación” a “Estable”, la serie B mantiene su tendencia “Estable”.

La clasificadora acordó calificar en “Estable” la tendencia de los bonos serie A por cuanto los nuevos análisis que ha efectuado **Humphreys**, muestran que el patrimonio separado está capacitado para recibir oportunamente los recursos suficientes para cubrir las obligaciones emanadas del bono preferente.

Si bien los fondos para la vivienda¹ han tenido una rentabilidad inferior a la que se asumió al momento de la conformación del patrimonio separado, la operación dispone de un elevado nivel de activos vigentes que generarían los flujos necesarios para cubrir el pago de los cupones de la serie A. El análisis considera además que a futuro los gastos fijos del patrimonio separado debieran mantenerse en los mismos niveles observados en el pasado.

Según la última información disponible a octubre de 2013, el valor de los activos que conforman el patrimonio separado -incluyendo contratos de leasing habitacional a precio de compra, caja y activos recuperados estresados- supera el saldo insoluto del bono preferente. Cabe mencionar que ante el prepago forzoso o voluntario de los contratos de leasing habitacional, la sociedad securizadora, en conformidad con el contrato de emisión, ha procedido a anticipar parcialmente el pago de los títulos de deuda senior, política que se asume se mantendrá en el futuro.

La clasificación de la serie subordinada se basa en que su pago está sometido al cumplimiento de la serie preferente, por cuanto absorbe prioritariamente las pérdidas de los flujos estimados para los activos, reforzando de esta manera la clasificación de riesgo obtenida por la serie preferente, aunque exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o intereses.

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”.

A enero de 2014, el valor par de las obligaciones de oferta pública ascendía a UF 354.523, divididas en UF 167.080 para la serie A y UF 187.443 para la serie B.

3Contacto en **Humphreys**:

Hernán Jiménez A.

Teléfono: 562 - 2433 5200

E-mail: hernan.jimenez@humphreys.cl

 <http://twitter.com/HumphreysChile>

Clasificadora de Riesgo Humphreys
Isidora Goyenechea #3621 – Of. 1601 - Las Condes - Santiago - Chile
Fono (562) 2433 5200- Fax (562) 2433 5201

¹ En estos fondos se acumulan los recursos destinados a pagar el saldo de precio de los contratos de leasing. A la fecha de término del contrato de leasing habitacional se traspasan los fondos acumulados al patrimonio separado; si hubiere un faltante, se prorroga el plazo para enterar el diferencial.

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".