

**Serie subordinada D cambia de tendencia**

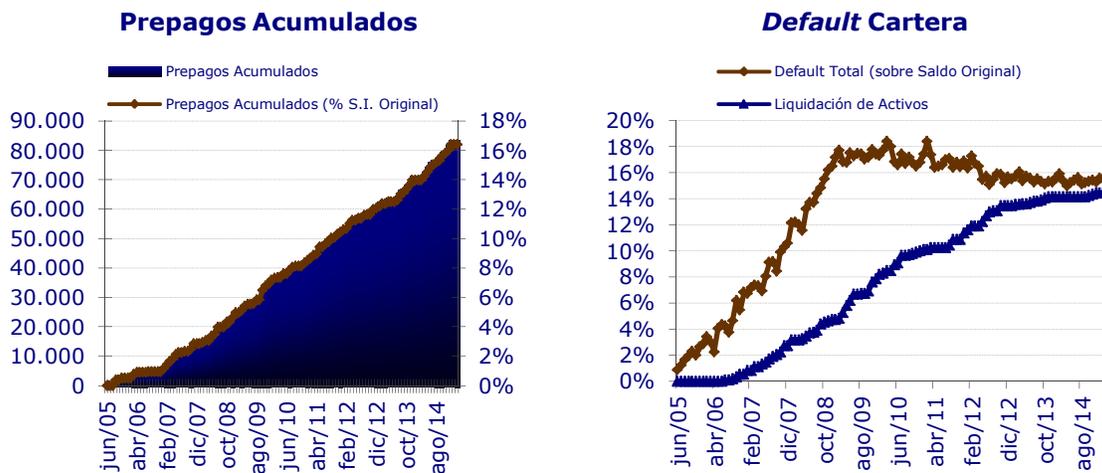
**Humphreys ratifica la clasificación de las series del Séptimo Patrimonio Separado de Securitizadora Security**

Santiago, 3 de julio de 2015. **Humphreys** modificó la tendencia de los títulos de deuda serie D pertenecientes al **Séptimo Patrimonio Separado** de Securitizadora Security S.A. desde "Estable" a "Favorable", manteniendo la clasificación de todas las series. Esto es, "Categoría AAA" para las series A, B y C; "Categoría BBB+" para la serie D y "Categoría C" en el caso de la serie E. La tendencia quedó "Estable" para todas las demás series.

Las categorías asignadas se fundamentan en el grado de suficiencia de los flujos esperados del patrimonio separado, en relación con las obligaciones emanadas por la emisión de bonos, y en los distintos niveles de subordinación existentes para las diferentes series.

El cambio de tendencia de la serie D, desde "Estable" a "Favorable" responde al incremento que se ha observado en el sobre-colateral del patrimonio separado, el cual mantiene sus niveles de mora y default de forma acotada, fortaleciendo así el pago de las series del bono.

La cartera de activos, que a marzo de 2015 mantenía un *seasoning* de 129 meses, ha presentado un prepago acumulado que tiende a los niveles medios del modelo dinámico aplicado por **Humphreys** al momento de conformación del patrimonio separado, pero distantes de los escenarios más extremos. En cuanto, al *default*<sup>1</sup> acumulado, dada la antigüedad de los contratos de leasing habitacional, lo más probable es que se sitúe levemente por debajo del valor medio inicialmente supuesto y, por ende, alejado del máximo<sup>2</sup>.



Según la información a marzo de 2015, la cartera de activos del patrimonio separado ha acumulado prepagos y *default* cercanos al equivalente del 16,4% y 15,6% del saldo insoluto

<sup>1</sup>Por *default* se entiende contratos liquidados o en cobranza judicial y/o mora superior a tres meses.  
<sup>2</sup> Para efectos de proyectar, **Humphreys** aplica un modelo dinámico basado en el método de Montecarlos, que permite generar 10.000 flujos de caja, con distintos niveles y combinación, de prepagos, *default* y recupero, que se suceden en distintas oportunidades en el tiempo.

original de los contratos de leasing habitacional originalmente aportados como respaldo al pago de los bonos. Este último porcentaje, por efecto de los activos con mora superior a tres cuotas, representan, una mejora con respecto a doce meses atrás. Cabe destacar que el *default* (siempre medido sobre el saldo insoluto original) está compuesto por 14,4% de activos efectivamente liquidados y 1,2% con mora sobre tres cuotas, que aún podrían ser normalizados; además, se estima que a futuro no debieran producirse cambios relevantes, dada la madurez de las operaciones.

Los activos que conforman el patrimonio separado -contratos de *leasing* habitacional- han sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A., quien también actúa como administrador primario (labores de cobranza). La Calidad de la Administración de Inmobiliaria Mapsa S.A. ha sido clasificada por **Humphreys** en "Categoría CA2".

A marzo de 2015, el patrimonio dispone de 502 contratos de leasing habitacional, valorizado según saldo insoluto en UF 223.025. Por su parte, el valor par de los bonos asciende a UF 88.153, UF 55.902 y UF 49.852 para las series A, B y C, respectivamente. La serie D presenta un saldo insoluto de UF 43.620.

Contacto en **Humphreys**:

Hernán Jiménez Aguayo

Teléfono: 56 - 22433 5200

E-mail: [hernan.jimenez@humphreys.cl](mailto:hernan.jimenez@humphreys.cl)



<http://twitter.com/HumphreysChile>

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)

Isidora Goyenechea 3621 - Piso 16º - Las Condes, Santiago - Chile

Fono (56) 22433 52 00 / Fax (56) 22433 52 01

<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".