

## Humphreys mantiene la clasificación de las series del Decimotercer patrimonio separado de Securitizadora Security S.A.

Operación respaldada por  
contratos de leasing  
habitacional

Santiago, 14 de enero de 2025

**Humphreys** decidió ratificar la clasificación de la serie E en “Categoría AAA” y de la serie F en “Categoría C”, del Decimotercer patrimonio separado **Securitizadora Security S.A.**

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 actualmente sus respectivas preferencias entre la serie E y 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 la serie E, por el hecho que el valor de los activos supera el saldo insoluto de la deuda.

La clasificación para la categoría de riesgo asignada a la serie subordinada E en “Categoría AAA”, responde a que la operación financiera se ha robustecido fuertemente a través del tiempo, situación que permite que la pérdida esperada de estos bonos tienda a cero. Por su parte, la clasificación de la serie subordinada F mantiene su clasificación en “Categoría C” debido a que su pago depende del cumplimiento de la serie E y a que, a la fecha de la clasificación, el patrimonio separado no contaría con los flujos suficientes para el pago del valor par acumulado por dicha serie.

Al cierre de septiembre de 2024, el valor de los activos —saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles y los activos recuperados— representaban el 850,29% de la serie E y al sumarse la serie F, este porcentaje se reduce a 66,91%.

La cartera crediticia —que a septiembre de 2024 mantenía un *seasoning* de 204 meses— presentaba un nivel de *default*, medido sobre el saldo insoluto original, cercano al 7,53% (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 6,53% 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 16,75% del saldo traspasado inicialmente al patrimonio. No obstante, no se puede asegurar que en el futuro se mantenga la tendencia mostrada hasta la fecha.

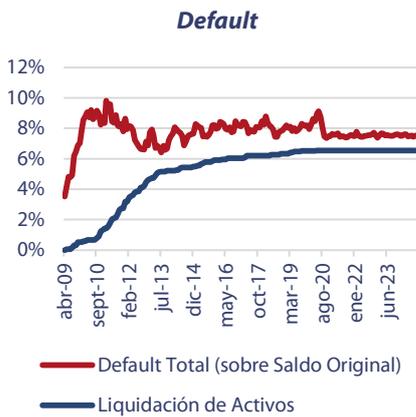
### Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bonos	BSECS-13E	AAA
Bonos	BSECS-13F	C



Para las series del patrimonio separado E y F, la clasificadora no espera antecedentes que permitan presumir cambios relevantes en las variables consideradas en la evaluación de patrimonio separado. Bajo este contexto, se mantienen las perspectivas de la clasificación como *“Estables”* para dichas series.

En términos de ESG<sup>1</sup>, Securitizadora Security S.A. se acoge a los lineamientos de Grupo Security, adoptando principios de inversión responsable y políticas de impacto en este apartado.



**Ignacio Muñoz Quezada**  
 Jefe de Analistas  
[Ignacio.munoz@humphreys.cl](mailto:Ignacio.munoz@humphreys.cl)

**Hernán Jiménez Aguayo**  
 Gerente de Riesgo  
[hernan.jimenez@humphreys.cl](mailto:hernan.jimenez@humphreys.cl)

<sup>1</sup> Gobierno ambiental, social y corporativo (por sus siglas en inglés *Environmental, Social, Governance*), es un enfoque para evaluar la sostenibilidad en estos tres ámbitos.