



## ACCIÓN DE RATING

6 de septiembre, 2019

Reseña anual de clasificación

### RATINGS

#### Patrimonio 14 Security Securitizadora

Series A1, A2	AAA
Series B1, B2	AA
Series C1, C2	A
Series D1, D2	BBB
Series E1, E2	BB
Series F1, F2	C
Tendencia	Estable
Estados financieros	2Q – 2019
Cartera	2Q – 2019

### METODOLOGÍAS

[Securitización respaldada con contratos de mutuos hipotecarios y de leasing habitacional](#)

### CONTACTOS

Francisco Loyola +56 2 2896 8205  
Gerente de Clasificación  
[floyola@icrchile.cl](mailto:floyola@icrchile.cl)

Hernán Valenzuela +56 2 2896 8216  
Analista  
[hvalenzuela@icrchile.cl](mailto:hvalenzuela@icrchile.cl)

## Patrimonio N° 14 Security Securitizadora

**ICR ratifica todas las series del 14° Patrimonio Separado de Security Securitizadora. Adicionalmente, se ratifica la tendencia en Estable.** Está respaldado por mutuos hipotecarios y contratos de leasing habitacional, emitidos por Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes, Hipotecaria Security Principal (los primeros dos llamados Casanuestra) e Hipotecaria La Construcción.

La clasificación asignada a las series se basa en las proyecciones y estimaciones del flujo de caja, y lo establecido en los contratos de emisión. La emisión se estructura dentro de una línea de bonos securitizados, que podrá estar dividida en distintas emisiones. El monto máximo colocado vigente alcanzará a UF 3.000.000. A la fecha, se han realizado dos emisiones de bonos, por un total de UF 839.000 y UF 890.900, respectivamente.

En el caso que hayan sido pagados los intereses y amortización de la serie A1/A2 respectivos y los excedentes superen las UF 300, se pagarán los intereses de las B1/B2, C1/C2 y así sucesivamente. En el caso que se paguen los intereses de todas las series mezzanine y aun existan recursos disponibles, se prepagarán láminas de la serie A1/A2 preferente. Esto, hasta completar el pago de toda la serie preferente, para luego comenzar a prepagar la serie B1/B2, C1/c2 y así sucesivamente. Adicionalmente, existe la posibilidad de vender cartera en caso de iliquidez.

La emisión contempla mantener en todo momento un Fondo de Reserva de UF 1.000.

Las carteras presentan relaciones dividendo/renta apropiada y LTV apropiadas. En el caso de los mutuos hipotecarios alcanza al 58%, mientras que para los leasing es de 53%. Gran parte de los contratos posee subsidios al pie.

La morosidad total sobre el saldo insoluto muestra una tendencia a la baja, particularmente desde diciembre de 2018, debido a la incorporación de nuevos créditos a la cartera, créditos que para ser incluidos deben estar al día en sus pagos. Durante el 2019, se observa cierta estabilidad en la mora total, en todos sus tramos.

Existen 2 tipos de subsidios adicionales que mejoran significativamente el riesgo de crédito de la cartera:

**Garantía de remate:** disminuye casi totalmente el riesgo de crédito, dado que el Estado garantiza, en caso de default, el pago del saldo insoluto corregido. De esta manera, el riesgo de default se convierte casi totalmente en riesgo de liquidez.

**Beneficio al pago oportuno:** Quienes se encuentren al día con el pago de sus dividendos de viviendas adquiridas con subsidio, contarán con el beneficio adicional que consiste en rebajar el monto del crédito hipotecario, según sea el monto inicial.