



HUMPHREYS

CLASIFICADORA DE RIESGO
Desde 1988

Noveno Patrimonio Separado Securitizadora Security S.A.

Anual desde Envío Anterior

ANALISTAS:

Marcelo Marambio Llanco

Savka Vielma Huaiquiñir

Hernán Jiménez Aguayo

marcelo.marambio@humphreys.cl

savka.vielma@humphreys.cl

hernan.jimenez@humphreys.cl

FECHA

Marzo 2026

Categoría de riesgo ¹	
Tipo de instrumento	Categoría
Bonos securitizados	
Series E1, E2 y E3	AAA
Series F1, F2 y F3	C
Tendencia	Estable
EEFF base	30 de septiembre de 2025

Número y fecha de inscripción de emisiones de deuda	
Bono Serie E1 (BSECS-9E1)	N° 495 de 06.03.07
Bono Serie E2 (BSECS-11E2)	N° 495 de 29.11.07
Bono Serie E3 (BSECS-12E3)	N° 495 de 14.05.09
Bono Serie F1 (BSECS-9F1)	N° 495 de 06.03.07
Bono Serie F2 (BSECS-11F2)	N° 495 de 29.11.07
Bono Serie F3 (BSECS-12F3)	N° 495 de 14.05.09

Datos básicos de la operación	
Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BSECS-9
Inscripción Registro de Valores	N° 495; 06/03/2007 (patrimonio 9), 29/11/2007 (patrimonio 11), 14/05/2009 (patrimonio 12).
Activos Respaldados	Contratos de Leasing Habitacional
Originador	Concreces Leasing S.A.
Administrador Primario	Administradora de Mutuos Andes S.A.
Administrador Maestro	Securizadora Security S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Características activas	Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa donde el arrendatario paga mensualmente el interés del saldo de precio (tasa fija), el cual ingresa directamente al patrimonio separado más amortización.

Resumen características cartera securitizada					
Tipo de Activo	Saldo insoluto (UF)	N° Activos	Tasa promedio	LTV actual promedio *	Valor promedio garantía
Contratos de <i>leasing</i> habitacional	126.478	890	9,56%	27,42%	UF 918

*Relación deuda/Tasación original bienes de créditos vigentes.

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a noviembre de 2023. Promedios ponderados en función del saldo insoluto actual de la cartera de activos.

¹ Metodología aplicada: Metodología Clasificación de Riesgo Bonos Securitizados (29-02-2024).

Datos básicos bono securitizado

Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par* (UF) al 31/12/2025	Tasa de interés	Fecha vencimiento
E1	Subordinada	22.000	9.599	7,00%	abril-26
E2	Subordinada	15.000	6.355	7,00%	abril-26
E3	Subordinada	9.000	3.431	5,20%	abril-26
F1	Subordinada	31.000	122.489	7,50%	abril-26
F2	Subordinada	25.000	91.889	7,50%	abril-26
F3	Subordinada	27.400	64.044	5,20%	abril-26
Total		129.400	297.807		

* Valor Par incluye capital e intereses devengados y no pagados.

Opinión

Fundamentos de la clasificación

La clasificación de riesgo del **Noveno Patrimonio Separado** de Securitizadora Security S.A. se fundamenta en que los flujos esperados de los activos que conforman el patrimonio separado se estiman suficientes para responder con las obligaciones emanadas de la emisión de los bonos de la serie E; no así para los bonos serie F. Los activos del patrimonio —contratos de *leasing* habitacional— han sido originados por Concreces Leasing S.A.

La clasificación de los bonos serie E en “*Categoría AAA*” responde a la cobertura que posee el patrimonio separado en cuanto a sus obligaciones, reflejadas en el nivel de sobrecolateral que presenta y holgura de los flujos esperados.

Por su parte, la serie F mantiene su clasificación en “*Categoría C*”, dada su nivel de subordinación e insuficiencia de recursos para cumplir con sus obligaciones.

Para el caso de los bonos serie E, al considerar exclusivamente la posición de efectivo y equivalentes del patrimonio separado existente a diciembre de 2025 junto con los flujos provenientes de los contratos de *leasing* habitacional sin morosidad proyectados para los cuatro meses siguientes, se observa una holgura muy relevante. En conjunto, estos recursos ascienden a UF 34.267, equivalentes al 176,8% del saldo insoluto e intereses de los bonos serie E a la misma fecha. Este nivel de cobertura es muy sólido y permite atender con holgura el pago del principal y de los gastos operacionales del patrimonio separado en el horizonte evaluado.

Por otra parte, aun considerando la posición de efectivo y equivalentes, junto con el total de activos registrados en el patrimonio separado —incluyendo los contratos en mora y sin tomar en cuenta el riesgo asociado a los descalces—, el nivel de respaldo sigue siendo insuficiente para cubrir las obligaciones correspondientes a los bonos serie F. En conjunto, estos recursos ascienden a UF 145.987, monto que representa únicamente el 52,4% del saldo insoluto e intereses de dicha serie, nivel que no permite atender íntegramente los compromisos de pago asociados.

En términos de ASG, Securitizadora Security S.A. se acoge a los lineamientos de Grupo BICE, adoptando principios de inversión responsable y políticas de impacto en este apartado.

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 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.

Tendencia Estable

Corresponde a aquellos instrumentos que presentan una alta probabilidad que su clasificación no presente variaciones a futuro.

"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."