

Respaldado por contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios

Santiago, 24 de septiembre de 2025

Humphreys ratifica la clasificación de las series del Decimoquinto Patrimonio Separado de Securizadora Security S.A.

Humphreys mantiene la clasificación de las series del Decimoquinto Patrimonio Separado de **Securizadora Security S.A.** Por su parte, la tendencia continúa en “*Estable*”.

La clasificación de riesgo se fundamenta en que los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado resultan más que suficientes en relación con las obligaciones emanadas de la emisión de los bonos serie A; para las restantes series, la capacidad de pago se ordena según el grado de subordinación, la cual dependiendo de la suficiencia de los flujos va disminuyendo hasta tornarse insatisfactoria para el caso del título calificado en “*Categoría C*”.

A la fecha se ha evidenciado que la cartera de activos se ha comportado acorde con los supuestos originales de *default* y prepago acumulado ocupados por la clasificadora en el modelo para los primeros años de funcionamiento del patrimonio.

La clasificación de riesgo en “*Categoría AAA*” para la serie A, responde a la elevada cobertura que posee el patrimonio separado en cuanto a las obligaciones de dicha serie, lo que se refleja en el nivel de sobrecolateral existente. La clasificación de las series restantes responde a una menor cobertura de protección en relación con la serie A, la cual disminuye en función del nivel de subordinación que estas presentan.

Al cierre de mayo de 2025, el valor de los activos —saldo insoluto de los créditos vigentes e incluyendo los saldos en caja— representaron en torno al 111,05% del monto adeudado de la serie A (108,65% en mayo de 2024). Este porcentaje se reduce a 90,52% si se adicionan las obligaciones originadas por la serie B, 88,64% si se considera la serie C, 87,47% al considerar la serie D, 86,45% al considerar la serie E, 82,96% si se considera la serie F.

Actualmente, el nivel de *default* acumulado total —medido como las operaciones liquidadas y aquellas con morosidad sobre 90 días— representa el 9,79% del saldo original, en específico, para el caso de los mutuos

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

hipotecarios el *default* alcanzaba el 8,18% y para los contratos de *leasing* habitacional un 11,47%.

Es importante destacar que, hasta la fecha, los activos efectivamente liquidados representan el 0,37% del saldo insoluto original y que el resto está representado por contratos en mora.

A mayo de 2025, la cartera ha realizado prepagos equivalentes a UF 6.114 lo que representa el 0,97% del saldo insoluto original de la cartera, valor distante de los niveles de estrés aplicados por **Humphreys**.

La perspectiva de clasificación en el corto plazo se califica “*Estable*”, dado que no se visualizan cambios relevantes en los factores que determinan la evaluación de riesgo.

Con relación a los aspectos ESG, la Securizadora Security S.A. se adhiere a los Principios de Inversión Responsable y sigue la estrategia de sostenibilidad del grupo dirigida por la subgerencia de sostenibilidad corporativa, siempre alineándose con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Los activos del patrimonio separado —contratos de *leasing* habitacional y mutuos hipotecarios endosables— han sido originados por Inmobiliaria Casanuestra S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A., y Unidad Leasing Habitacional.

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl

Hernán Jiménez Aguayo

Gerente de riesgo

hernan.jimenez@humphreys.cl