

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

Respaldo por contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios.

Santiago, 23 de septiembre de 2026

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación ¹
Línea de bonos		
Bonos	BSECS-15A1	AAA
Bonos	BSECS-15B1	AA
Bonos	BSECS-15C1	A
Bonos	BSECS-15D1	BBB
Bonos	BSECS-15E1	BB
Bonos	BSECS-15F1	C

Humphreys mantiene la clasificación de las series del **Decimoquinto Patrimonio Separado** de Securitizadora 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*”.

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.

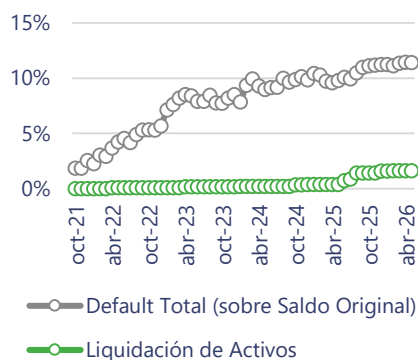
A la fecha se ha evidenciado que la cartera de activos se ha comportado acorde con los supuestos originales de *default* y prepago acumulado ocupados por la clasificadora en el modelo para los primeros años de funcionamiento del patrimonio.

La clasificación de riesgo en “*Categoría AAA*” asignada a la serie A responde al elevado nivel de cobertura que presenta el patrimonio separado respecto de las obligaciones asociadas a dicha serie, reflejado en su nivel de sobrecolateral. Por su parte, la clasificación de las series restantes responde a menores niveles de protección respecto de la serie A, los que disminuyen progresivamente conforme aumenta su grado de subordinación.

Al cierre de mayo de 2026, el valor de los activos —saldo insoluto de los créditos vigentes más los saldos en caja— representaba en torno al 114,06% del monto adeudado de la serie A (111,05% en mayo de 2025). Este porcentaje se reduce a 91,91% si se adicionan las obligaciones originadas por la serie B (90,52% en mayo de 2025), 89,91% si se considera la serie C (88,64% en mayo de 2025), y 88,67% al considerar la serie D (87,47% en mayo de 2025),

¹ Metodología aplicada: Metodología Clasificación de Riesgo Bonos Securitizados (25-08-2026).

Default de la cartera



87,59% al considerar la serie E (86,45% en mayo de 2025) y 83,73% si se considera la serie F (82,96% en mayo de 2025).

A mayo de 2026, el nivel de *default* acumulado total —medido como las operaciones liquidadas y aquellas con morosidad sobre 90 días— representa el 11,4% del saldo original, en específico, para el caso de los mutuos hipotecarios el *default* alcanzaba el 9,6% y para los contratos de *leasing* habitacional un 13,3%.

Es importante destacar que, hasta la fecha, los activos efectivamente liquidados representaban el 1,62% del saldo insoluto original y que el resto está representado por contratos en mora.

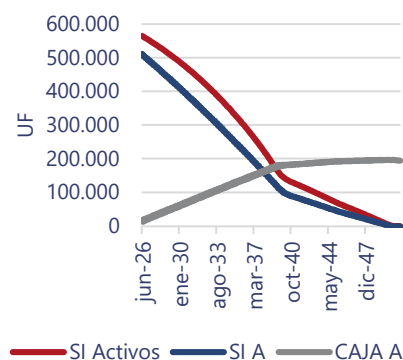
La calidad crediticia de la cartera se refleja también en la evolución de su relación entre deuda y garantía: el LTV promedio descendió desde 60,77 en la originación (octubre de 2020) hasta 58,07 a mayo de 2026, producto de la amortización de los créditos y del respaldo en bienes raíces.

A mayo de 2026, la cartera registraba prepagos acumulados por UF 10.266, equivalentes al 1,63% del saldo insoluto original, nivel que se mantiene ampliamente por debajo de los escenarios de estrés considerados por **Humphreys**.

En materia ASG, Securitizadora Security S.A. adhiere a los lineamientos del Grupo BICE, incorporando principios de inversión responsable y políticas de impacto en su gestión.

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.

Flujo teórico



Marcelo Marambio Llanco

Analista de riesgo

marcelo.marambio@humphreys.cl

Savka Vielma Huaquiñir

Jefe de analistas

savka.vielma@humphreys.cl