

Patrimonio separado cuenta
con 91 activos securitizados

Humphreys aumenta a “Categoría AAA” la serie preferente del Segundo Patrimonio Separado de Securizadora Sudamericana

Humphreys decidió mejorar la clasificación de la Serie A del **Segundo Patrimonio Separado de Securizadora Sudamericana S.A.** desde “Categoría BB” a “Categoría AAA”, cambiando su tendencia desde “Desfavorable” a “Estable”. Por su parte, la Serie B se mantiene en “Categoría C” con tendencia “Estable”.

El abrupto cambio en la clasificación de riesgo, desde “Categoría BB” a “Categoría AAA”, obedece a que se han hecho líquidos (caja) una proporción no menor de activos clasificados como valores negociables (los cuales se redujeron a casi la mitad entre junio de 2024 y junio de 2025). A juicio de **Humphreys**, estos activos no cumplían con los requisitos de elegibilidad establecidos en la escritura de emisión y, además, no se contaba con una estimación confiable de su valor de mercado. El cambio de cuentas por cobrar a disponibles, sumado a la cobranza normal de los activos de respaldo y a la disminución del saldo insoluto de los bonos, generó un cambio radical en la liquidez del patrimonio separado, de tal forma que, a la fecha, de acuerdo con lo informado por la sociedad securizadora, la caja supera los futuros vencimientos del título de deuda preferente, con vencimiento final en octubre de 2026.

De acuerdo con lo informado por la sociedad securizadora, a la fecha el patrimonio separado presenta en disponible UF 8.129² lo cual, sumado de manera conservadora a la recaudación esperada para los próximos meses, sería suficiente para cumplir con los futuros vencimientos de la serie preferente, que en total ascienden a aproximadamente UF 4.925³.

Así, dado el sólido respaldo de liquidez y la previsible entrada de flujos, el riesgo de deterioros significativos antes del vencimiento de la deuda preferente se considera casi inexistente. En consecuencia, la perspectiva de la Serie A cambia de “Desfavorable” a “Estable”.

La clasificación en “Categoría C” de la serie B se basa en el hecho que su pago está subordinado al cumplimiento de la serie A, por cuanto absorbe prioritariamente las pérdidas de los flujos estimados para los activos. De esta manera, se refuerza la clasificación de riesgo obtenida por la serie preferente, aunque exponiendo a los tenedores de este título subordinado a una alta

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

² Consultado con fecha 17/06/2025.

³ Según tabla de amortización de la serie preferente.



probabilidad de pérdida de capital y/o intereses. La tendencia se mantiene en "Estable".

En cuanto al comportamiento de la cartera hipotecaria que conforma el patrimonio separado, se observa que al cierre de abril de 2025 el *default* acumulado representó el 10,50% del saldo insoluto de los activos al momento de conformar el patrimonio separado. A la misma fecha, los activos efectivamente liquidados alcanzaron un 8,94%.

Por otro lado, a la misma fecha, el prepago acumulado medido en relación con el saldo insoluto original ascendía a 56,46%, el porcentaje de los mutuos hipotecarios llegaba a 71,02% y el de los contratos de leasing se ubicaba en 33,31%; todo ello medido en relación con el saldo insoluto de los activos a la fecha de conformación del patrimonio separado.

El Segundo Patrimonio Separado de Securizadora Sudamericana S.A. está respaldado por un portafolio diversificado que incluye 38 contratos de *leasing* habitacional —tanto directos como aquellos que cuenten con AFV— originados principalmente por Scotiabank Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., así como 53 mutuos hipotecarios, en su mayoría otorgados por Scotiabank Azul Mutuos Hipotecarios S.A.

En términos de ASG, Securizadora Sudamericana S.A. presenta antecedentes de responsabilidad social y desarrollo sostenible en sus memorias, donde se detalla la distribución del directorio, gerencia y organización por género, brecha salarial, nacionalidad y edad.

Diego Segovia Cisternas

Analista de riesgo

diego.segovia@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl