



# HUMPHREYS

CLASIFICADORA DE RIESGO  
Desde 1988

## Segundo Patrimonio Separado Securizadora Sudamericana S.A.

Anual desde Envío Anterior

### ANALISTAS:

Savka Vielma Huaiquiñir  
Hernán Jiménez Aguayo  
savka.vielma@humphreys.cl  
hernan.jimenez@humphreys.cl

### FECHA

Mayo 2026

Categoría de riesgo <sup>1</sup>		
Tipo de instrumento	Categoría	Tendencia
Bonos Securitizados		
Serie A (BINTS-BA)	<b>AAA</b>	<b>Estable</b>
Serie B (BINTS-BB)	<b>C</b>	<b>Estable</b>
EEFF base		Diciembre de 2025

#### Datos básicos de la operación

Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BINTS-BA
Inscripción Registro de Valores	N°383, 21 de septiembre de 2004
Activos Respaldados	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios
Originador	Scotiabank Azul Mutuos Hipotecarios, Scotiabank Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario, Hipotecaria Valoriza S.A. y Servihabit S.A.
Administrador Primario	Banco Scotiabank S.A.
Administrador Maestro	Acfín S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco del Estado de Chile

#### Datos básicos de la operación

Tipo de activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV Actual promedio*	Valor promedio tasación (UF)
MHE	13.287	46	8,11%	53,63%	2.128
CLH	9.683	37	11,50%	50,37%	858
<b>Total</b>	<b>22.970</b>	<b>83</b>	<b>9,54%</b>	<b>52,26%</b>	<b>1.593</b>

\* Saldo insoluto actual / Valor de garantía inmuebles.

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a febrero de 2026. Promedios ponderados en función del saldo insoluto actual de la cartera de activos.

#### Datos básicos bono securitizado

Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par* (UF) al 28/02/2026	Tasa de interés	Fecha vencimiento
A	Preferente	1.250.000	1.945	4,50%	oct-26
B	Subordinada	161.000	557.165	6,00%	nov-26
<b>Total</b>		<b>1.411.000</b>	<b>559.110</b>		

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

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

# Opinión

## Fundamentos de la clasificación

El **Segundo Patrimonio Separado** de **Securizadora Sudamericana S.A.** está respaldado por un portafolio diversificado que incluye 37 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 46 mutuos hipotecarios, en su mayoría otorgados por Scotiabank Azul Mutuos Hipotecarios S.A.

La clasificación de riesgo en “*Categoría AAA*” de la serie preferente obedece al nivel de cobertura que posee el patrimonio separado en cuanto a sus obligaciones, reflejadas en el nivel de caja disponible, sobrecolateral y holgura de flujos esperados. De acuerdo con lo informado por la sociedad securitizadora, al cierre de diciembre de 2025 el patrimonio separado presentó un disponible de UF 11.332 lo cual sería suficiente para cumplir con los próximos vencimientos de la serie preferente, que suman un total de UF 2.456 a la misma fecha.

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

En cuanto al comportamiento de la cartera hipotecaria que conforma el patrimonio separado, se observa que al cierre de febrero de 2026 el *default* acumulado representó el 10,44% del saldo insoluto de los activos al momento de su conformación. A la misma fecha los activos efectivamente liquidados alcanzaron un 8,95%.

Por otro lado, a la misma fecha, el prepago acumulado medido en relación con el saldo insoluto original ascendía a 56,48%, el porcentaje de los mutuos hipotecarios llegaba a 71,03% y el de los contratos de *leasing* se ubicaba en 33,35%; todo ello medido en relación con el saldo insoluto de los activos a la fecha de conformación del patrimonio separado.

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.

## 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.

*"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."*