



HUMPHREYS

CLASIFICADORA DE RIESGO
Desde 1988

Securizadora Security S.A. Décimo Patrimonio Separado

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 Serie F	C
Tendencia	Estable
EEFF base	Septiembre 2025

Número y fecha de inscripción de emisiones de deuda	
Bono Serie F (BSECS-10F)	N° 510 de 16.08.07

Datos básicos de la operación	
Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BSECS-10
Activos Respaldados	Contratos de Leasing Habitacional
Originadores y Administradores primarios	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Características de los activos	Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa: tasa fija, arriendo mensual, ahorro acumulado (ahorro mensual + subsidio trimestral) para uso de opción de contrato de compraventa.

Resumen características cartera securitizada					
Tipo de activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV actual* promedio	Valor promedio tasación
CLH	10.068	400	10,14%	4,81%	UF 726

* Saldo insoluto actual / Valor de garantía inmuebles.

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a diciembre de 2025. 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 31/12/2025	Tasa de interés	Fecha vencimiento
F	Subordinada	113.000	177.665	4,00%	jul-27

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

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

Opinión

Fundamentos de la clasificación

La clasificación de riesgo asignada por **Humphreys** a los bonos subordinados serie F emitidos por Securitizadora Security S.A. correspondientes al **Décimo Patrimonio Separado**, se basa en el nivel de flujos esperados que los activos securitizados otorgan. Lo anterior considera el nivel de riesgo de dichos activos, los cuales al cierre de diciembre de 2025 estaban conformados por 400 contratos de *leasing* habitacional y presentaban un saldo insoluto de UF 10.068.

La clasificación de los bonos subordinados en “*Categoría C*”, obedece a que la cartera securitizada no cuenta con la capacidad necesaria para generar ingresos que sirvan de manera oportuna el capital y los intereses de la serie F, los que al cierre de 2025 alcanzaba un valor par de UF 177.665, exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de estos.

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 categoría de riesgo

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 aquella clasificación que cuenta con una alta probabilidad que 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.”