



HUMPHREYS

CLASIFICADORA DE RIESGO
Desde 1988

Securizadora Security S.A. Décimo Tercer Patrimonio Separado

Anual desde Envío Anterior

ANALISTAS:

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

FECHA

Diciembre 2025

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-13F)	Nº582 de 27.04.09
--------------------------	-------------------

Datos básicos de la operación	
-------------------------------	--

Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BSECS-13
Activos de Respaldo	Contratos de leasing habitacional.
Originador	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Administrador Primario	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 y subsidio trimestral) para el ejercicio de la opción de compraventa.

Resumen Características Cartera Securitizada					
Tipo de Activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV actual* promedio	Valor promedio tasación

Contratos de <i>leasing</i> habitacional	96.865	813	9,16%	15,03%	UF 793
--	--------	-----	-------	--------	--------

* Saldo Absoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a septiembre de 2025. Promedios ponderados en función del saldo insoluto actual de la cartera de activos.

Características de las Series de Bonos					
Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par (UF) al 30/10/25	Tasa de interés	Fecha de vencimiento

F	Subordinada	112.400	184.673	4,50%	oct-27
Total			184.673		

* Valor Par incluye capital e intereses devengados

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 emitidos por Securitizadora Security S.A. del **Décimo Tercer Patrimonio Separado**, se basa en el nivel de flujos esperados que los activos securitizados otorgan a la serie clasificada. Ello, en consideración con el nivel de dichos activos, los cuales a octubre de 2025 estaban conformados por 804 contratos de *leasing* habitacional y un nivel de sobrecolateral de 53,50%.

La clasificación de la serie F en “*Categoría C*” obedece a que el patrimonio separado no cuenta con la capacidad necesaria para generar ingresos para pagar el capital e intereses, exponiendo a los tenedores de estos títulos a una alta probabilidad de pérdida de estos. Por su parte la tendencia de clasificación se mantiene en “*Estable*”.

En términos de ESG², la Securitizadora Security se alinea con los objetivos de su matriz BICECORP, que cuenta con una estrategia de sostenibilidad a través de tres ejes: gente, sociedad y medio ambiente.

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.”

² Gobierno ambiental, social y corporativo (por sus siglas en inglés *Environmental, Social, Governance*), es un enfoque para evaluar la sostenibilidad en estos tres ámbitos.