

FELLER RATE RATIFICA LAS CLASIFICACIONES DE LAS SERIES DE BONOS DEL QUINTO PATRIMONIO SEPARADO DE EF SECURITIZADORA.

7 DECEMBER 2022 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" la clasificación de las series senior A y C, y de la serie D subordinada, del Quinto Patrimonio Separado de EF Securitizadora y mantuvo en "C" las clasificaciones de las series subordinadas B y E. Los bonos, emitidos al alero de un programa de emisiones, están respaldados por contratos de leasing habitacional originados y administrados por Hipotecaria La Construcción Leasing.

Las clasificaciones asignadas se fundamentan en las protecciones crediticias ofrecidas a cada serie, en relación con el desempeño esperado de los activos de respaldo, sobre la base del comportamiento de la cartera durante la vigencia del patrimonio separado y el desempeño observado en carteras de perfil semejante. Consideran, asimismo, las fortalezas legales y operativas de la transacción.

La relación entre activos – cartera más caja operacional y no operacional – y pasivos senior llegaba al 500% a septiembre de 2022. Al incorporar la serie D, el indicador alcanzaba a 250%. Así, el pago de las series presenta resguardos importantes frente a prepagos masivos del colateral.

La morosidad registró una baja importante en agosto de 2020 y en adelante se ha mantenido relativamente estable y en niveles acotados.

Los niveles de incumplimientos de la cartera han sido elevados, muy sobre las estimaciones iniciales y en el rango superior en relación con otras carteras securitizadas comparables. Si bien no se habían registrado términos de contrato desde diciembre de 2019, durante 2022 (hasta el cierre septiembre), se registraron 8 casos, correspondientes a contratos que en promedio acumulaban más de 7 años desde su última cuota pagada. Esto implicó una caída del indicador de mora dura a contar del segundo semestre del 2022. Sin embargo, todavía quedan contratos con elevada morosidad que aún no han sido liquidados.

La tasa de prepago anual sobre saldo vigente evidencia un alza en 2021, acercándose a niveles promedio de carteras securitizadas de perfil similar. En términos acumulados, a septiembre de 2022 totalizaban un 24,8% sobre el valor par inicial de la cartera.

El plazo de recuperación de los activos en default ha estado por sobre los supuestos iniciales. En ello colaboró el elevado plazo de mantención de activos recuperados en stock. La pérdida de valor de las viviendas, si bien es menos favorable que lo registrado por activos similares, es coherente con los supuestos iniciales para un escenario similar al actual. A septiembre de 2022 se habían terminado 333 contratos por incumplimiento de los deudores, acumulándose 5 propiedades en stock. Entre diciembre de 2018 y entre septiembre de 2021, no se registraron ventas de activos. Mientras que a partir de esa última fecha y hasta agosto de 2022 se vendieron 14 propiedades.

La administración primaria es realizada por Hipotecaria La Construcción Leasing, evaluada por Feller Rate en categoría "Más que Satisfactorio". La entidad cuenta con una estructura adecuada y amplia experiencia en la gestión de activos hipotecarios.

La responsabilidad de la administración maestra de este patrimonio separado es de EF Securitizadora, quien toma sus decisiones con la información proporcionada por Asicom, entidad que presta soporte operativo a la administración maestra.

Con fecha 27 de abril de 2022 Hipotecaria La Construcción vendió su participación en la Securitizadora a las sociedades EFC II Capital SpA y EFC III Capital SpA. De esta forma, los accionistas de EF Securitizadora son EFC II Capital SpA, dueña de un 99,99% de sus

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 486 - 5A, 6C, 6D		
Nov-22	AAA	N/A
Nov-21	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 486 - 5B, 6E		
Nov-22	C	N/A
Nov-21	C	N/A

acciones y EFC III Capital SpA, dueña del 0,01% restante.

La cobertura de los flujos de las series senior y de la serie intermedia resisten parámetros acordes a una categoría AAA. La serie D se ha ido beneficiando tras el proceso de fusión de patrimonios separados, así como por las operaciones de sustitución de activos y reemplazo de contratos morosos. Esto, bajo un compromiso de pago que no genera exigencias sino en el largo plazo.

Las series B y E no resisten mayor estrés, lo que es consistente con una clasificación de riesgo "C".

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ⦿ Andrea Huerta – Analista principal / Director Asociado
- ⦿ Carolina Franco – Analista secundaria / Director Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400