	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 337 - A, B, D, F		
May-21	AAA	N/A
Sep-20	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 337 - C, E, G		
May-21	C	N/A
Sep-20	C	N/A

FELLER RATE RATIFICA EN "AAA" LAS CLASIFICACIONES ASIGNADAS A LAS SERIES SENIOR DEL PRIMER PATRIMONIO SEPARADO DE EF SECURITIZADORA.

16 JUNE 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" la clasificación de las series senior - A, B, D y F - del Primer Patrimonio Separado de EF Securitizadora (ex Itaú Securitizadora). En tanto, las series subordinadas mantienen su clasificación en "C". Los bonos están respaldados principalmente por contratos de leasing habitacional directos, originados y administrados por Concreces Leasing y, en menor proporción, por mutuos hipotecarios endosables, originados y administrados por Hipotecaria Concreces. La emisión se realizó al amparo de un programa que contempló la absorción de los patrimonios separados segundo y tercero de la securitizadora por parte del primero.

Las clasificaciones asignadas se fundamentan en las protecciones crediticias ofrecidas a cada serie, en relación al 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 – caja más cartera de respaldo – y pasivos senior continúa creciendo y alcanza al cierre del primer trimestre de 2021 un 288%.

La morosidad de los leasing registra una tendencia a la baja a contar del segundo semestre de 2020, explicado principalmente por una caída en el tramo de 1 aporte impago. Así, los niveles de morosidad actuales son favorables en relación a los registros históricos y a otros activos securitizados por Concreces.

La volatilidad observada en los distintos tramos de morosidad de la cartera de mutuos se debe al bajo número de activos que componen la cartera. La evolución de la mora se explica principalmente por los tramos de 1 y 2 dividendos impagos. Ambos indicadores registran una tendencia a la baja el primer trimestre de 2021. Los niveles de morosidad registrados lo sitúan en el tramo inferior respecto a otros portafolios securitizados de perfil similar.

El incumplimiento potencial de las operaciones de leasing es elevado y se observa por sobre lo registrado en carteras de perfil similar. La tasa incremental de incumplimientos reales se había mantenido en niveles cercanos a cero desde mediados de 2017, sin embargo, durante el segundo semestre de 2020 registra un alza. Si bien, en lo que va del 2021 no se han registrado nuevos incumplimientos reales y los deudores con 6 o más cuotas impagas se mantienen bajo el 1%. En la cartera de mutuos el nivel de incumplimiento se observa estable y acotado, en línea con lo observado en portafolios securitizados comparables.

En los inicios del patrimonio separado, la gestión de recuperación en leasing fue favorable en términos de costos y desvalorización de viviendas. No obstante, para las garantías vendidas entre 2011 y 2016 se observó un deterioro en esta última variable, con mayor énfasis en aquellas propiedades rematadas en 2016. Los plazos asociados a estas recuperaciones han sido bastante extensos.

Los niveles de prepago de ambas carteras registran un alza en los últimos meses, si bien, en términos acumulados son inferiores a otros portafolios securitizados comparables.

De acuerdo al contrato de emisión, los fondos provenientes de prepagos voluntarios y recuperaciones pueden destinarse a la sustitución de activos o al rescate anticipado de deuda preferente. Así también, la estructura contempla amortizaciones extraordinarias de bonos senior con los excesos de ingreso operacional. En este patrimonio separado se han realizado tanto sustituciones de activos como prepagos de bonos, con el producto

de flujos no operacionales, principalmente.

Concreces, que mantiene la administración del colateral, está clasificada como originador y administrador primario de activos en "Más que Satisfactorio" por Feller Rate.

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.

En tanto, la sociedad controladora de la securitizadora es Hipotecaria La Construcción.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Analista principal
- Carolina Franco – Directora Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.