	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Bonos Securitizados 337 - P2D, P3F		
May-23	AAA	N/A
May-22	AAA	N/A
Bonos Securitizados 337 - C, P2E, P3G		
May-23	C	N/A
May-22	C	N/A

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

16 JUNE 2023 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AAA" la clasificación de las series senior - D y F - del Primer Patrimonio Separado de EF Securitizadora (ex Itaú Securitizadora). En tanto, las series subordinadas mantienen su clasificación en "C". El colateral corresponde principalmente a 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, y actualmente respaldan el pago de las series preferentes D y F, y de las series subordinadas C, E y G. Las series preferentes A y B se terminaron de pagar en noviembre de 2022. 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 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 – caja más cartera de respaldo – y pasivos senior continúa robusteciéndose, al cierre del primer trimestre de 2023 se sitúa sobre 600%.

La morosidad de ambas carteras se ubica en niveles favorables en relación a otros activos securitizados por Concreces. El comportamiento crediticio de los leasing registra un leve deterioro a contar del tercer trimestre de 2022. En tanto, la morosidad de la cartera de mutuos evidencia cierta volatilidad debido al bajo número de activos que la componen y su evolución se explica principalmente por los tramos de morosidad más cortos.

El incumplimiento potencial de las operaciones de leasing es elevado y se observa por sobre lo registrado en carteras de perfil similar. Sin embargo, en los últimos 5 años los incumplimientos reales se han mantenido acotados, al igual que los deudores con 6 o más cuotas impagas, que no han superado el 1% de la cartera inicial. 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.

Si bien la tasa de prepago anual, medida como saldo vigente, se observa en niveles más altos que los registros históricos para ambas carteras, en términos acumulados los prepagos voluntarios de los activos 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.

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Analista principal
- Carolina Franco – Director 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.