

FELLER RATE CONFIRMA EN “AAA” LAS CLASIFICACIONES ASIGNADAS A LAS SERIES SENIOR DEL PRIMER PATRIMONIO SEPARADO DE EF SECURITIZADORA.

10 JUNE 2022 - 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 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 creciendo y alcanza al cierre del primer trimestre de 2022 un 381%.

Desde el último trimestre de 2021 hasta la fecha de revisión, la morosidad de la cartera de leasing se ha mantenido relativamente estable en todos sus tramos, situándose en niveles favorables en relación con 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 la componen. La evolución de la mora se explica principalmente por los tramos de 1 y 2 dividendos impagos. Ambos indicadores registran una baja importante el primer trimestre de 2021, para luego mantenerse en niveles más acotados que los históricos.

El incumplimiento potencial de las operaciones de leasing es elevado y se observa por sobre lo registrado en carteras de perfil similar. Si bien, 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 más de 4 años. 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 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.

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 337 - A, B, D, F		
May-22	AAA	N/A
May-21	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 337 - C, E, G		
May-22	C	N/A
May-21	C	N/A

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