

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

17 DECEMBER 2020 - 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 307% a septiembre de 2020. Al incorporar la serie D, el indicador alcanzaba a 207%. Así, el pago de las series presenta resguardos importantes frente a prepagos masivos del colateral.

Los niveles de morosidad se sitúan en el rango inferior en relación con otros activos securitizados comparables y evidencian una baja a contar de julio de 2020.

Si bien el incumplimiento potencial es elevado, se observa estable y la morosidad dura se ha mantenido bajo el 2% durante los últimos dos años. Al término del tercer trimestre de 2020, los incumplimientos reales alcanzaban un 24,3% de la cartera inicial.

El prepago voluntario de los activos es acotado, situándose por debajo del promedio de carteras securitizadas de perfil similar. En términos acumulados, a septiembre de 2020 totalizaban un 21,2% 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.

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.

El controlador actual de EF Securitizadora es Hipotecaria La Construcción S.A., quien detenta junto a su matriz, el 100% de la propiedad de Hipotecaria La Construcción Leasing, originador y administrador de los activos del patrimonio separado.

La securitizadora funciona como entidad independiente del administrador primario, si bien se apoya en funciones transversales al grupo como contabilidad y cobranza, entre otros. Adicionalmente, para las labores de administración maestra se apoya en Asicom.

La cobertura de los flujos de las series senior y de la serie intermedia se ha ido fortaleciendo, resistiendo 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.

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
BONOS SECURITIZADOS 486 - A, C, D		
Nov-20	AAA	N/A
Nov-19	AAA	N/A
BONOS SECURITIZADOS 486 - B, E		
Nov-20	C	N/A
Nov-19	C	N/A

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

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400