



HUMPHREYS
CLASIFICADORA DE RIESGO

EF Securitizadora S.A.

Primer Patrimonio Separado

Anual desde Envío Anterior

ANALISTAS:

Savka Vielma Huaiquiñir

Hernán Jiménez Aguayo

savka.vielma@humphreys.cl

hernan.jimenez@humphreys.cl

FECHA

Julio 2022

| Categoría de riesgo | | |
|---------------------|------------|-----------|
| Tipo de instrumento | Categoría | Tendencia |
| Bonos Securitizados | | |
| Serie A, B, D y F | AAA | Estable |
| Serie C, E y G | C | Estable |
| Estados Financieros | Marzo 2022 | |

| Número y fecha de inscripción de emisiones de deuda | |
|---|--------------------|
| Bono Serie A (BBOTS-P1A) | N° 337 de 10.07.03 |
| Bono Serie B (BBOTS-P1B) | N° 337 de 10.07.03 |
| Bono Serie C (BBOTS -P1C) | N° 337 de 10.07.03 |
| Bono Serie D (BBOTS -P2D) | N° 337 de 07.09.04 |
| Bono Serie E (BBOTS -P2E) | N° 337 de 07.09.04 |
| Bono Serie F (BBOTS-P3F) | N° 337 de 26.07.05 |
| Bono Serie G (BBOTS -P3G) | N° 337 de 26.07.05 |

Datos básicos de la operación

| | |
|------------------------------------|---|
| Identificación Patrimonio Separado | Patrimonio Separado N° BBOTS-P1 |
| Inscripción Registro de Valores | N° 337, 10 de julio de 2003 |
| Activos de Respaldo | Contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios |
| Originador | Concreces Leasing S.A. e Hipotecaria Concreces S.A. |
| Administrador primario | Concreces Leasing S.A. |
| Representante Títulos de Deuda | Banco de Chile |

Resumen Características Cartera Securitizada

| Tipo de Activo | Saldo insoluto (UF) | # Activos | Tasa promedio | LTV actual* promedio | Valor promedio garantía |
|-----------------------------------|---------------------|-----------|---------------|----------------------|-------------------------|
| Mutuos hipotecarios | 2.819,98 | 32 | 8,50% | 19,50% | 970,33 |
| Contratos de leasing habitacional | 111.102,37 | 659 | 10,89% | 28,37% | 970,33 |

* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha a mayo de 2022.

El total para la tasa de interés, LTV y valor de la garantía se calcula como un promedio ponderado.

| Características de las Series de Bonos | | | | | |
|--|-------------|-----------------------------|------------------------|-----------------|----------------------|
| Serie | Descripción | Valor nominal original (UF) | Valor par actual* (UF) | Tasa de interés | Fecha de vencimiento |
| A | Preferente | 400.000 | 3309 | 6,30% | 25-11-2022 |
| B | Preferente | 74.000 | 613 | 6,30% | 25-11-2022 |
| C | Subordinada | 38.000 | 137.557 | 7,00% | 25-12-2024 |
| D | Preferente | 539.000 | 19.414 | 5,00% | 25-01-2024 |
| E | Subordinada | 40.000 | 145.417 | 7,50% | 25-12-2024 |
| F | Preferente | 512.000 | 32.320 | 4,50% | 25-11-2024 |
| G | Subordinada | 45.000 | 166.679 | 8,00% | 25-12-2024 |

*Valor par incluye capital e intereses devengados y no pagados a mayo 2022.

Opinión

Fundamentos de la clasificación

La clasificación de riesgo asignada por **Humphreys** a los bonos preferentes emitidos por **EF Securitizadora S.A. del Primer Patrimonio Separado**, se basa en que los flujos esperados para los activos securitizados se estiman muy elevados en relación con los vencimientos asociados a dichos títulos de deuda. Ello, en consideración con el nivel de riesgo de dichos activos, los cuales a mayo de 2022 estaban conformados por 659 contratos de *leasing* habitacional y 32 contratos de mutuos hipotecarios endosable originados por Concreces Leasing S.A. e Hipotecaria Concreces S.A., respectivamente.

La presente emisión resulta de la fusión de los patrimonios separados número uno con los patrimonios número dos y tres, todos administrados por EF Securitizadora S.A.

La clasificación para las categorías de riesgos asignadas a las series preferentes se califica en "Categoría AAA", ya que la operación financiera ha fortalecido fuerte y continuamente el sobrecolateral de los pasivos del patrimonio separado, proceso que se estima se mantendrá en el futuro dado el comportamiento que ha presentado la cartera de activos.

A mayo de 2022, los activos del patrimonio separado, representado por los contratos de *leasing* habitacional, mutuos hipotecarios, caja estimada y activos recuperados, alcanzaban la suma de UF 113.922 y representaban el 392,27% del saldo insoluto de las series A, B, D y F (preferentes) y el 43,21% del saldo insoluto de las series preferentes y subordinadas. Esta relación se situaba en 84,1% y 77,8% respectivamente, al inicio del patrimonio separado.

En cuanto al comportamiento de los activos de respaldo del patrimonio separado, se observa, de acuerdo con la última información disponible, que el *default*¹ acumulado de la cartera se ha situado en torno al 19,71% durante los últimos dos años. A mayo de 2022, éste representaba un 19,41% del saldo insoluto vigente al momento de la fusión del patrimonio separado. A la misma fecha, la liquidación efectiva de activos (término forzoso de los contratos) se mantuvo en 18,31% del saldo insoluto de la cartera, cifra que

¹ Además de los activos efectivamente liquidados, **Humphreys** también considera como *default* los activos con mora mayor a 90 días.

se encuentra por encima del valor inicialmente esperado por el modelo dinámico de **Humphreys** (16,2%), pero distante de los valores máximos.

Por su parte, los prepagos de la cartera de activos han mostrado un crecimiento pronunciado en los últimos períodos, acumulando, a mayo de 2022, el equivalente al 53,92% del saldo insoluto al momento de la fusión.

La clasificación de las series subordinadas en "Categoría C" se basa en el hecho de que su pago depende del cumplimiento de las series preferentes. Esto significa que absorben prioritariamente las eventuales pérdidas de los flujos producto de prepagos y *default* de los activos, reforzando de esta manera la clasificación de riesgo obtenida por las series preferentes, aunque exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o interés.

Definición categorías de riesgo

Categoría AAA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría C

Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

Análisis del patrimonio

Recaudación

De acuerdo con las cifras de los últimos 24 meses, correspondientes al periodo comprendido entre junio de 2020 a mayo de 2022, el patrimonio separado generó ingresos promedios cercanos a las UF 5.631,37 mensuales por concepto de recaudación ordinaria, esto corresponde a dividendos pagados al día más los dividendos morosos recuperados. La mayor recaudación fue de UF 6.842,91 producida en agosto de 2020 y la menor en mayo de 2022, correspondiente a UF 3.825,68.

Adicionalmente, los ingresos extraordinarios, producto de prepagos voluntarios y liquidaciones de activos, promediaron UF 1.236,69. La Ilustración 1 presenta la recaudación de los últimos dos años.

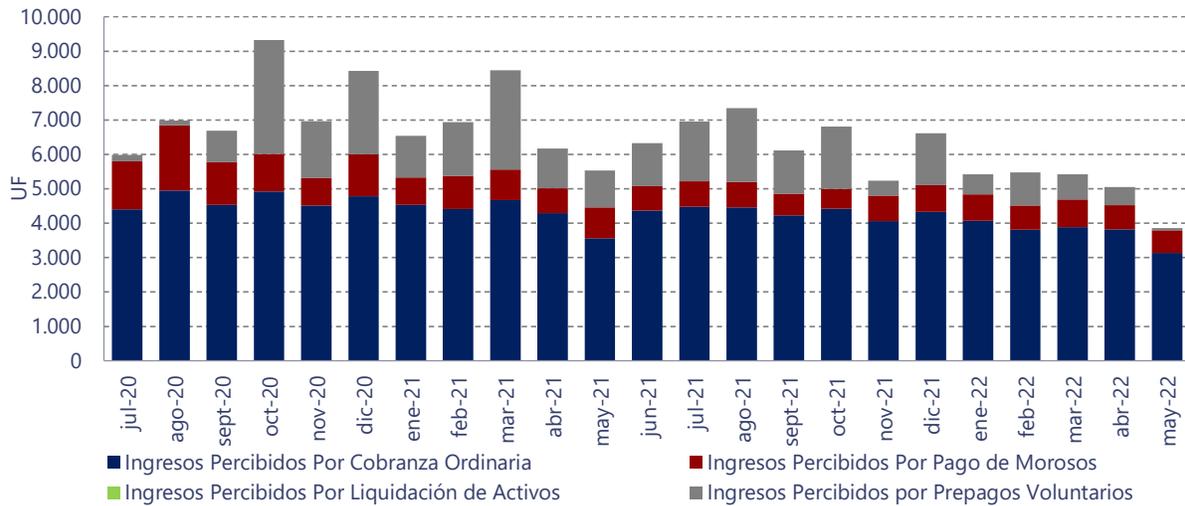


Ilustración 1: Recaudación del patrimonio separado

Morosidad de la cartera de activos

A mayo de 2022, la morosidad de la cartera de activos, medida sobre el saldo insoluto existente en el mes vigente, se concentra en la mora blanda (menor a 60 días), la cual se encuentra cercana al 23,68%. Por su parte, tanto la morosidad mayor a 60 días como la mora dura, mayor a 90 días, se encuentran estables en torno al 13,44% y 12,17% del saldo insoluto, respectivamente. La Ilustración 2 muestra la evolución de la mora de los últimos 2 años.

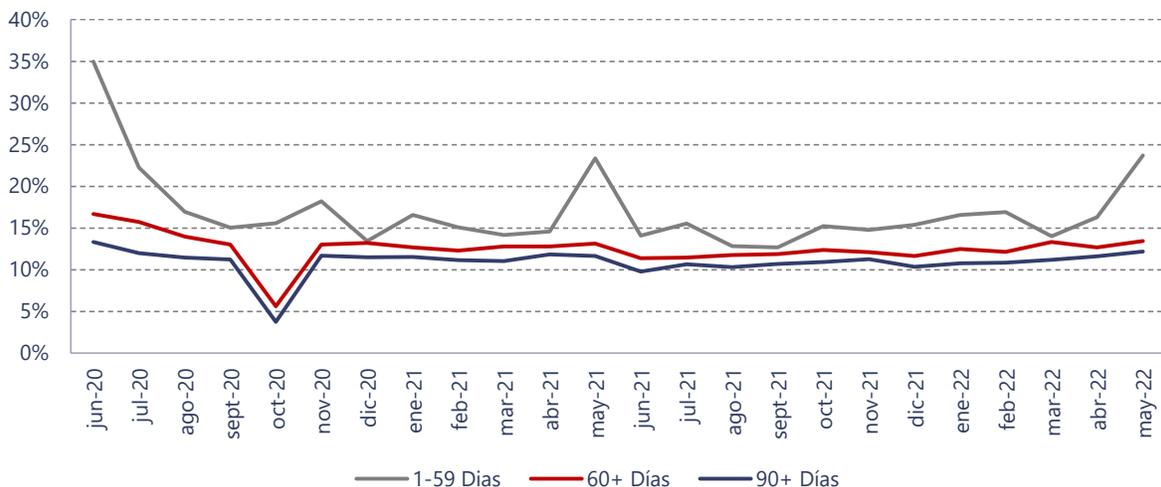


Ilustración 2: Morosidad de los activos

Prepagos voluntarios

A mayo de 2022, el patrimonio había registrado prepagos por un monto de UF 675.553,84, considerando los prepagos totales y parciales, los que representan aproximadamente el 53,92% del saldo insoluto original de la cartera securitizada. El comportamiento del prepago se encuentra en la Ilustración 3.

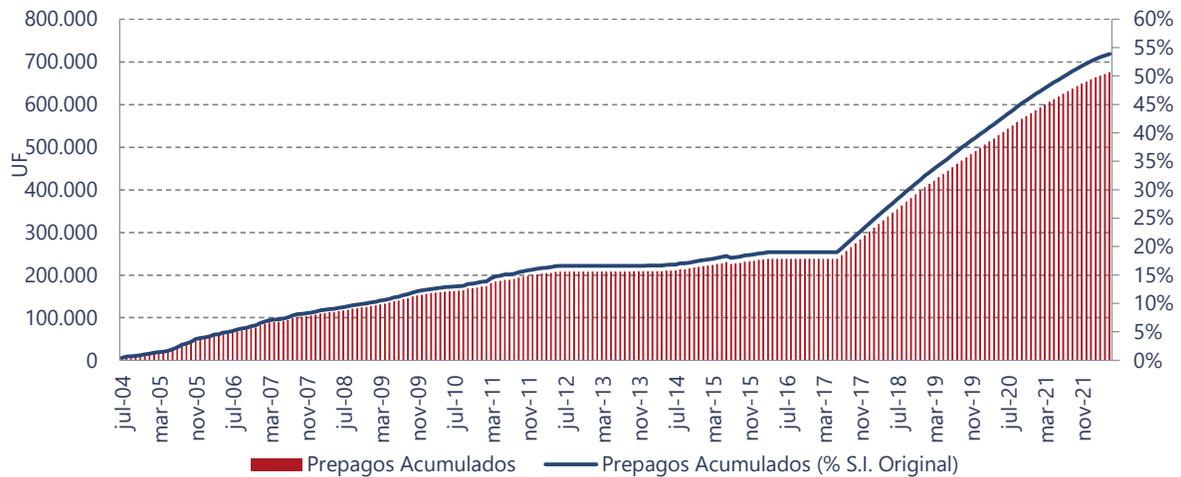


Ilustración 3: Prepago de activos

Default de la cartera

Debido a su criterio conservador, además de los activos efectivamente liquidados, **Humphreys** también considera en *default* a los activos con una morosidad mayor a tres cuotas, ya sea que se encuentre sin cobranza judicial o en proceso judicial.

En la Ilustración 4 se puede observar el comportamiento de esta variable para los activos que conforman la cartera que respalda el presente patrimonio separado. A mayo de 2022, el *default* de la cartera, medido como activos liquidados o en cobranza judicial y/o con mora superior a los tres meses, alcanzaba el 19,40% del saldo insoluto al momento de la fusión.

Por otra parte, los activos liquidados se mantienen en 18,30% del saldo insoluto al momento de la fusión.

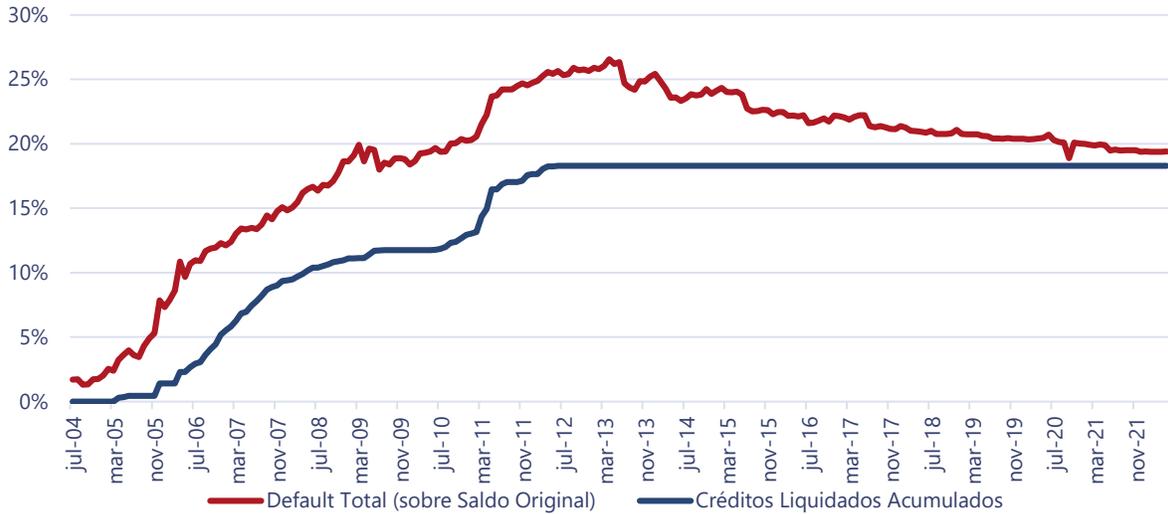


Ilustración 4: Comportamiento del default de los activos

Proyección flujos estáticos

En la Ilustración 5 se muestran las proyecciones del saldo insoluto de los activos, así como saldo insoluto de las series preferentes, desde junio de 2022 hasta el vencimiento de los bonos, y una estimación de la caja que acumularía el patrimonio separado.

La proyección se realiza con supuestos teóricos, sin prepagos ni *default* por parte de los activos, y gastos cercanos a los UF 4.000 anual. Las cifras evidencian que a la fecha del vencimiento de los bonos se generaría la caja necesaria para las series preferentes.

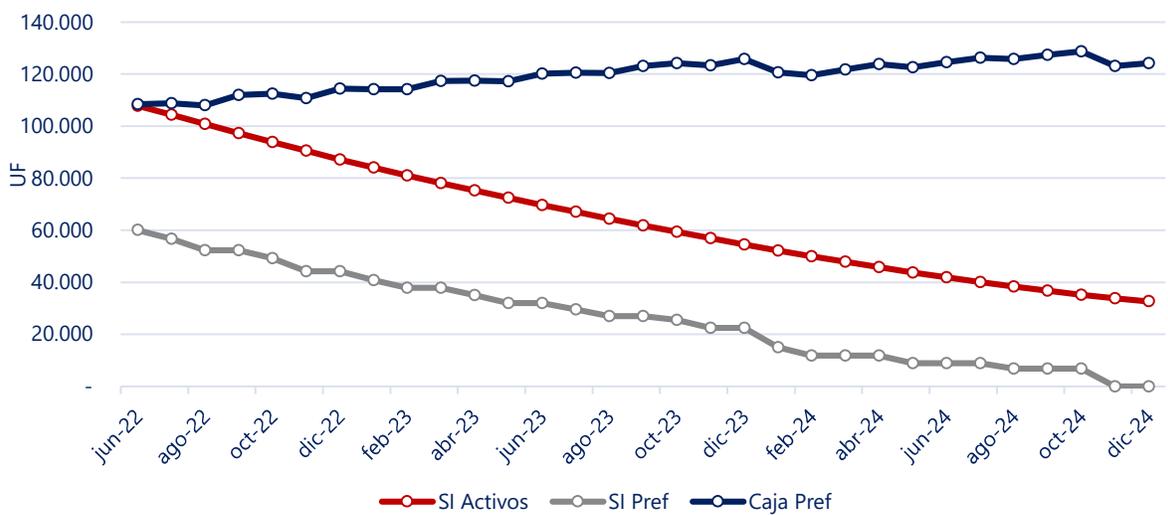


Ilustración 5: Proyección de flujos teóricos

"La opinión de las entidades clasificadoras no constituye 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, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."