



## **EF Securitizadora S.A.**

# **Octavo Patrimonio Separado**

Primera Clasificación del Emisor y sus valores

ANALISTAS:  
Hernán Jiménez Aguayo  
hernan.jimenez@humphreys.cl

FECHA  
Octubre 2022

Categoría de riesgo		
Tipo de instrumento	Categoría	
Línea de bonos securitizados		
Primera Emisión		
Serie A	AAA	Estable
Serie B	AA	Estable
Serie C	A	Estable
Serie D	C	Estable
Estados Financieros		
	-	

#### Datos básicos de la operación

Identificación Patrimonio Separado	Por definir
Activos Respaldados	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios.
Originadores y Administradores primarios	Unidad Leasing Habitacional S.A. Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. Hipotecaria La Construcción S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Características de los activos	Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa (tasa fija y arriendo mensual) y mutuos hipotecarios endosables (tasa fija, pago mensual y amortización completa).

#### Resumen características cartera securitizada

Tipo de activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV* actual promedio	Valor promedio tasación
CLH	782.114	1.081	9,30%	67,46%	1.264
MHE	142.751	138	5,04%	68,87%	1.836
<b>Total</b>	<b>924.865</b>	<b>1.219</b>	<b>8,64%</b>	<b>67,68%</b>	<b>1.353</b>

\* Sado insoluto a la fecha de la clasificación sobre valor de las garantías de los inmuebles.

Tasa promedio, LTV actual y Valor de tasación presentados como un promedio ponderado del tipo de los activos.

#### Datos básicos bono securitizado

Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par (UF)	Tasa de interés	Fecha vencimiento
A	Preferente	930.000		4,50%	jul-41
B	Mezzanine	85.000		4,65%	oct-41
C	Mezzanine	9.000		6,15%	oct-41
D	Subordinada	28.000		8,15%	oct-41
<b>Total</b>		<b>1.052.000</b>			

# Opinión

## Fundamentos de la clasificación

La clasificación de riesgo asignada por **Humphreys** a los bonos emitidos por **EF Securitizadora S.A. (octavo patrimonio separado)**, se basa en los niveles de protección que otorgan los flujos esperados de los activos securitizados a las series clasificadas, ello en consideración al nivel de riesgo de los mismos, los cuales están conformados por 1.081 contratos de *leasing* habitacional y 138 mutuos hipotecarios endosables originados por Unidad Leasing Habitacional S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. e Hipotecaria La Construcción S.A.

La clasificación de los bonos series A, B, C y D en Categoría AAA, AA, A y C, respectivamente, se basa principalmente en los siguientes factores:

- La existencia de un marco legal y contractual que determina en forma clara los derechos y obligaciones del patrimonio separado, de su administrador, de la sociedad securitizadora y de los tenedores de los bonos.
- En el caso de la serie A, el hecho que la pérdida esperada para los bonistas, según el modelo dinámico de **Humphreys** tiende al 0,00% (Ver acápite Principales conclusiones del modelo).
- Las series B, C y D se encuentran subordinadas al pago de la serie preferente (serie A). Estas series —en mayor o menor medida— requieren que la transacción logre capturar el sobrecolateral representado por el diferencial de tasa entre activos y pasivos. Dado ello y producto de la prelación de pago existente entre ellas, el modelo de evaluación arrojó una pérdida esperada para la serie B de 0,05% y para la serie C superior a 1,00%. A pesar de estos niveles de pérdidas esperadas arrojadas por el modelo, se consideran los mecanismos establecidos por la estructura con tal de mantener el diferencial de tasa entre activos y pasivos —ya sea por sustitución de activos o prepagos de bonos— o de liquidar los activos en caso de que el nivel de deuda sea relativamente pequeño para mantener la estructura.
- La serie D se clasifica en *Categoría C* por cuanto se encuentra subordinada, tanto en el pago de intereses como de capital, al pago de todas las otras series; con una pérdida esperada superior al 36,00%.
- La capacidad del patrimonio separado de generar excedentes necesarios para dar cumplimiento a todos los gastos y servicios a precio de mercado asociados con la emisión, incluida la eventualidad de sustitución del administrador de la cartera o incrementos en las contribuciones que se debe pagar por los activos entregados en arriendo.
- La eliminación y/o reducción a niveles no significativos de los riesgos, distintos a los derivados por *default* o prepagos de activos.

No existen antecedentes que permitan presumir cambios relevantes en las variables consideradas en la evaluación del patrimonio separado. Bajo este contexto, se califican las perspectivas de la clasificación como “*Estables*”.

## 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 AA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy 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 A

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente 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.

## Descripción resumida de la operación

El **Octavo patrimonio separado** de **EF Securitizadora** ha sido constituido en conformidad con las disposiciones legales vigentes, en especial en lo pertinente del Títulos XVIII de la Ley N° 18.045, Ley de Valores (ver Anexo V).

## Descripción de la emisión de bonos

El patrimonio separado emitirá bonos por UF 1.052.000, con tasa de interés fija y con fecha de vencimiento de julio de 2041 (74 trimestres) para la serie A (preferente) y octubre de 2041 (76 trimestres) para las series subordinadas. La serie preferente y las subordinadas son susceptibles de ser rescatadas anticipadamente. Las series subordinadas también tendrán prelación de pagos entre ellas, siendo el pago de intereses contingentes para las series B y C y prepago de la serie B preferente al de las otras series junior; la serie C tendrá prioridad respecto a la serie D, encontrándose ésta última a la subordinación de los pagos de todos los demás instrumentos.

Estos títulos serán pagados exclusivamente con el flujo de caja generado por los activos del patrimonio separado, no existiendo por esta obligación ni responsabilidad para el originador, administrador de los activos o para la sociedad securitizadora.

## Descripción de los activos de respaldo<sup>1</sup>

Los activos de respaldos estarán constituidos por contratos de *leasing* habitacional y por mutuos hipotecarios endosables cursados en conformidad con la ley N° 19.281 (ver Anexo V).

Los mutuos hipotecarios endosables han sido emitidos con el objeto de financiar viviendas, las cuales han sido originados por Hipotecaria La Construcción S.A. Los contratos de *leasing* han sido suscritos con el objeto de arrendar viviendas con opciones de compra. Éstos han sido originados por Unidad Leasing Habitacional S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. Todos estos instrumentos traspasados han sido sometidos a procesos de selección equivalentes en términos de exigencias.

## Operatividad del patrimonio separado<sup>2</sup>

Los activos iniciales del patrimonio separado, mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* habitacional serán traspasados por sus originadores. Las obligaciones financieras estarán conformadas por bonos emitidos en el mercado nacional.

Los riesgos de variaciones de tasas de interés inherentes a la transacción son asumidos por los vendedores de los activos, quienes reciben como pago por la transferencia de los contratos la recaudación obtenida en la colocación de los bonos, deducido los gastos de la emisión. Para estos efectos existe un contrato de compraventa que regula los términos de la transacción entre la sociedad securitizadora y los originadores.

De acuerdo con el artículo 137 de la Ley de Valores, se entenderá cumplida la obligación de entero del activo al patrimonio separado sólo cuando se disponga del certificado del Representante de los Tenedores de Bonos (RTB) en que conste que los mutuos hipotecarios endosables y contratos de *leasing* habitacional

---

<sup>1</sup> Ver Anexo I.

<sup>2</sup> Ver Anexo II.

se encuentran debidamente aportados. En este caso particular el certificado debe ser extendido por el Banco de Chile. A la fecha de este informe aún no se ha emitido el certificado por parte del RTB.

En caso de que parte o el total de los mutuos hipotecarios endosables y/o contratos de *leasing* habitacional tomados como referencia en la evaluación de esta transacción fuesen rechazados por el representante de los tenedores de bonos, éstos serán reemplazados por otros activos de similares características. Para ello existe el compromiso formal del vendedor de los activos de transferir nuevos contratos de *leasing* habitacional y mutuos hipotecarios endosables. De acuerdo con la información de **Humphreys**, los originadores cuentan con un *stock* de activos suficientes para sustituir eventuales contratos fallidos.

Una vez en funcionamiento el patrimonio separado, la función de cobranza y recaudación estará a cargo del administrador de los activos. Las remesas recaudadas deberán ser transferidas al patrimonio separado a más tardar el día hábil bancario siguiente a la fecha en que fueron percibidas. La cláusula Quinta del Contrato de Emisión establece las condiciones de la administración de los activos.

En términos generales, los fondos acumulados en el patrimonio separado sólo podrán ser invertidos en instrumentos emitidos por el Estado, Banco Central o garantizados por éstos, o por instrumentos clasificados en al menos categoría *N1* o *AA*, para instrumentos de corto y largo plazo, respectivamente, en el caso que la mejor clasificación de bonos vigentes sea categoría *A* o categoría *BBB*, la clasificación de los títulos de deuda en que invierte los fondos no podrá ser inferior de Categoría *A* o *N2*.

En la eventualidad que los mutuos hipotecarios endosables y/o contratos de *leasing* habitacional se paguen con antelación a la fecha de vencimiento inicialmente pactada —ya sea de manera voluntaria o forzosa— los recursos captados se destinarán a adquirir nuevos activos de similares características o a anticipar el pago de los bonos, lo que se determinará en cada fecha de cálculo.

En cuanto a los excedentes que genere el patrimonio separado, éstos sólo podrán ser retirados una vez que se hubiesen pagados todos los bonos emitidos.

## Aspectos de relevancia de la transacción

En la Tabla 1 se presenta un resumen de la forma en que la transacción limita los riesgos propios de la operación, señalando los acápite del informe en donde se puede profundizar respecto a cada materia en particular.

Tabla 1: Resumen riesgos de la operación

Materia	Referencia
<b>Tasa de interés y Tipo de moneda:</b> No existe riesgo de tasa de interés ni de calce de moneda. Tampoco riesgo por tasa de colocación (el originador es quien asume el riesgo).	Ver Descripción de la emisión de bonos y Anexo I. También, Acápites: Descripción Resumida de la Operación: Operatividad del Patrimonio Separado.
<b>Entero de Activos:</b> Riesgo minimizado mediante compromiso del originador, formalizado.	Ver Acápites: Descripción Resumida de la Operación: Operatividad del Patrimonio Separado.
<b>Reinversión de Flujos:</b> Riesgo minimizado mediante sustitución de activos y/o rescate anticipado de bonos.	Ver Anexo II, Uso de Flujos Extraordinarios.
<b>Oportunidad de Reinversión de los Flujos:</b> A criterio de la Sociedad Securitizadora. El contrato sólo actúa la clasificación de los activos en los que se puede invertir.	Ver Anexo II, Uso de Flujos Extraordinarios.
<b>Efectos de Default de Deudores:</b> Atenuados por Garantía Estatal.	Ver Anexo I. También, Acápites: Principales Conclusiones del Modelo: Plazo Promedio de los Bonos.
<b>Fortaleza Serie A:</b> Sólida posición por su calidad preferente y la suficiencia de flujos.	Ver Acápites: Descripción Resumida de la Operación.
<b>Duración Promedio de los Bonos:</b> <i>Duration</i> variable, depende del comportamiento de la cartera de activos.	Ver Acápites: Principales Conclusiones del Modelo: Plazo Promedio de los Bonos.
<b>Exposición a Siniestros de la Cartera de Activos:</b> Existe suficiencia de seguro: Incendio, Terremoto, Desgravamen y Cesantía.	
<b>Riesgo de Agentes Externos:</b> Minimizado: ya que, si bien la recaudación no va directamente al patrimonio separado, pasa por el administrador primario, entidad que en el pasado ha cumplido con obligaciones similares.	Ver Anexo I, en Administración de los Flujos del Patrimonio Separado y en Antecedentes de Agentes Involucrados en la Operación.
<b>Riesgo de Término de Contrato:</b> No existe contrato formal con administrador sustituto. Bajo riesgo por alta disponibilidad de administradores en el mercado.	

## Análisis preliminar de variables relevantes

Para efectos del análisis de estrés aplicado a la cartera de mutuos y *leasing* del patrimonio separado, la clasificadora ha tomado en consideración el comportamiento que han tenido en el pasado otros activos de similares características originados por Unidad Leasing Habitacional S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. e Hipotecaria La Construcción S.A., así como también otras entidades dedicadas al negocio con características similares a los activos presentados para este patrimonio separado.

En particular se ha analizado el comportamiento de los niveles de *default*, prepago y recuperación de deudas que caen en cesación de pago de forma separada para los mutuos hipotecarios endosables y contratos de *leasing* habitacional, utilizando una muestra que considera una amplia historia en originación y estados de la economía.

## Default de la cartera

Con la información disponible se ha procedido a confeccionar curvas teóricas que presentan el nivel de *default* esperado de la cartera a través del tiempo. La proyección se efectúa sobre la base del *default* acumulado a cada año sobre el saldo insoluto inicial de la cartera de activos. Asimismo, las curvas teóricas se proyectan sobre la base de los activos efectivamente liquidados y en función de los niveles de morosidad (asumiendo que la mora de cuatro cuotas es efectivamente ejecutada). En la Ilustración 1 se presenta la proyección del *default* hecho sobre el supuesto que toda la cartera morosa a más de 90 días cae en *default*, esto hace que el porcentaje estimado sea considerablemente superior al realizado sobre la base de activos efectivamente liquidados.

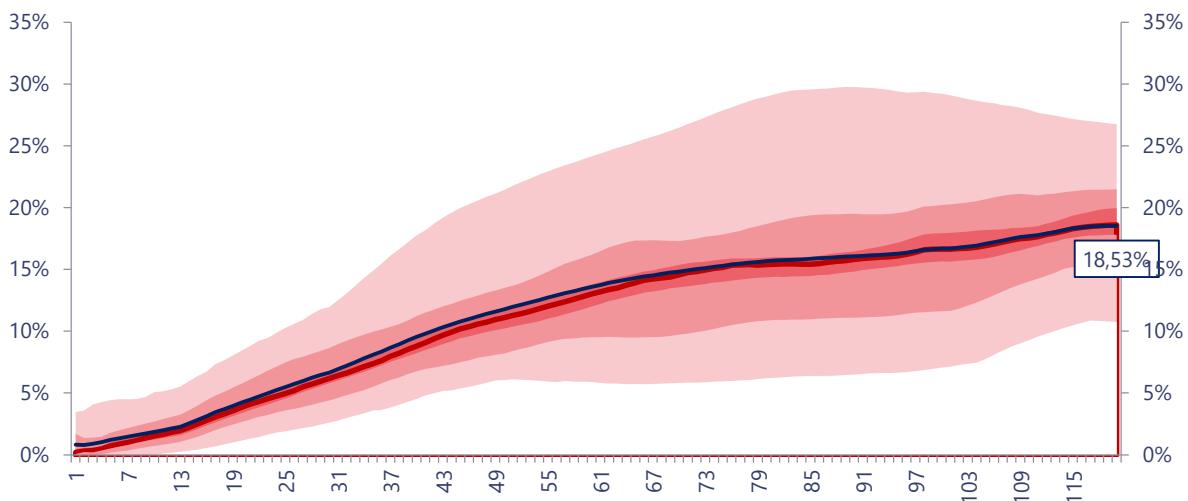


Ilustración 1: Proyección del default base mora teórico de la cartera securitizada

## Prepago de la cartera

Este análisis se hace tomando como referencia la misma base de datos utilizadas para la proyección del *default*. La estimación de la curva teórica de prepago acumulado a cada momento sobre el saldo insoluto inicial de la cartera de mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* se puede observar en la Ilustración 2.

## Prepago y *default* conjunto

La proyección conjunta de ambas variables permite reflejar el porcentaje de mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* que se extinguen antes de su vencimiento original, teniendo en consideración que para efectos del patrimonio separado no es indiferente si se trata de un prepago o de un *default*, salvo que esto último no implique pérdida de saldo insoluto (salvo por el desfase en la captación de los flujos).



En la Ilustración 3 se observa que es posible esperar que entre un 33,54% y un 56,83% de la cartera de mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* se extingan antes de su vencimiento original. Ello si se asume una política restrictiva de ejecución de activos (esto implica que los activos se ejecutan a la cuarta cuota en mora), situación más conservadora de lo que es en la realidad.

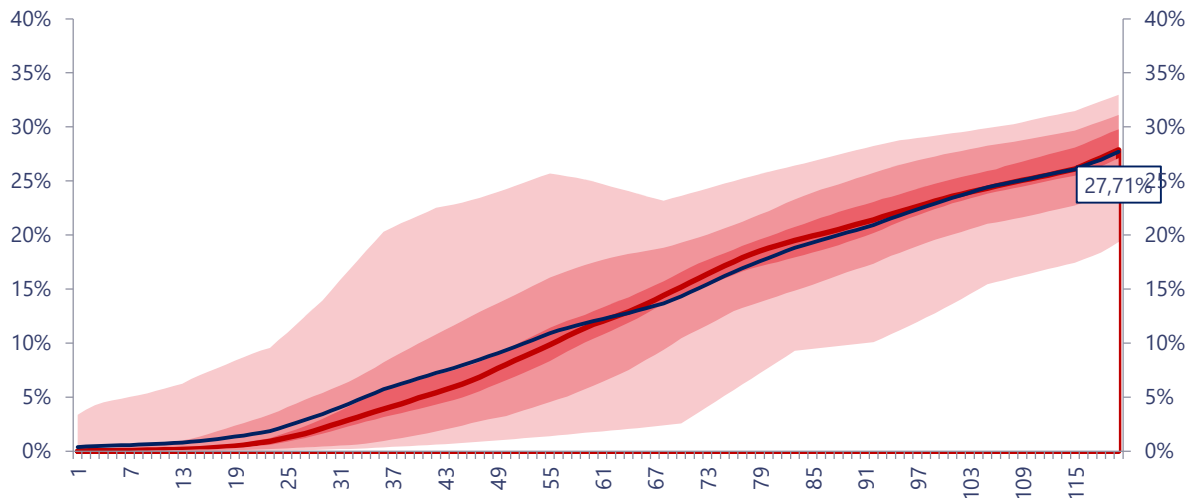


Ilustración 2: Proyección de prepagos de la cartera securitizada

## Recuperación de la deuda fallida

Dado que la cartera considerada para el análisis no cuenta con historia de activos liquidados —debido a los diversos subsidios con que cuenta— no es posible estimar, en términos reales, cual es el recupero para dicha cartera. Sin embargo, se trabajó con activos de similares características, incorporando dentro del flujo los mecanismos que estos tipos de subsidios impactaría en la recuperación de la deuda fallida.

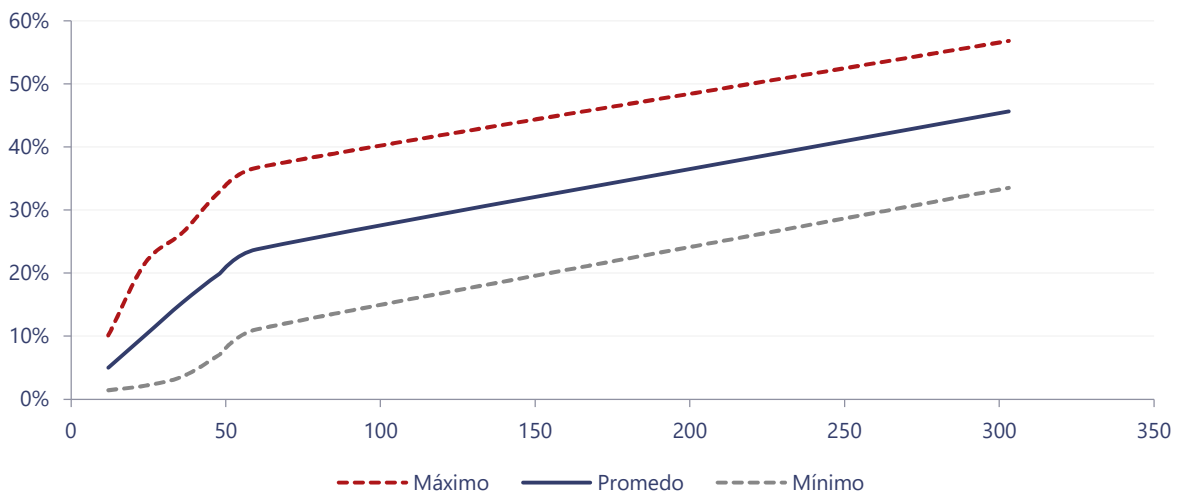


Ilustración 3: Resultado de la proyección del prepago y default en base mora conjunto

## Principales conclusiones del modelo

El modelo dinámico aplicado por la clasificadora, además de permitir obtener la pérdida esperada para los inversionistas, arroja antecedentes respecto al valor esperado del *duration* de los títulos de deuda para los bonistas y los valores de prepago y *default* que conllevan a incumplimientos de las obligaciones derivadas de la emisión de los bonos, entre otras variables.

### Prepago y *default* acumulado

En la Tabla 2 se resumen los datos obtenidos del modelo para dos de las principales variables que afectan el riesgo del patrimonio separado (*default* y prepagos). En el caso del *default* y prepago conjunto hay que considerar que no es la suma aritmética de ambas variables, si no que considera el efecto conjunto que ambas variables ejercen sobre el patrimonio separado.

Tabla 2: Resumen principales variables que afectan el riesgo del patrimonio

Periodo	Prepago acumulado			Default acumulado			Prepago y Default acumulado		
	Mínimo	Media	Máximo	Mínimo	Media	Máximo	Mínimo	Media	Máximo
<b>Año 1</b>	1,30%	3,90%	8,22%	0,11%	1,12%	6,85%	1,46%	5,02%	10,14%
<b>Año 2</b>	1,30%	6,48%	16,06%	0,48%	3,71%	16,99%	2,19%	10,19%	21,69%
<b>Año 3</b>	1,37%	8,71%	22,59%	1,26%	6,68%	21,64%	3,64%	15,39%	26,45%
<b>Año 4</b>	2,67%	10,65%	26,40%	1,99%	9,30%	24,03%	7,12%	19,95%	32,95%
<b>Año 5</b>	4,27%	12,38%	26,40%	3,06%	11,43%	26,35%	11,11%	23,81%	36,74%
<b>Total</b>	<b>13,10%</b>	<b>27,53%</b>	<b>46,88%</b>	<b>6,26%</b>	<b>18,45%</b>	<b>42,47%</b>	<b>33,54%</b>	<b>45,67%</b>	<b>56,83%</b>

## Tasa de recuperación de los créditos

Dado los supuestos utilizados por **Humphreys**, el *default* de la cartera conlleva a que los créditos que caen en cesación de pago experimentan una pérdida esperada que puede llegar hasta 17,87% (también puede ser visto como recuperación de activos, lo cual implicaría una medida del 82,58% con un nivel mínimo de 41,40%), ello considerando las características propias de los activos securitizados.

Tabla 3: Recupero estimado de los activos en default

	Mínimo	Media	Máximo
<b>Recupero</b>	58,60%	82,58%	100,00%

## Pérdida esperada para los bonistas

En función de los supuestos enunciados de prepago, *default*, recupero, etc., y además de lo establecido en el contrato de emisión, **Humphreys** determina las pérdidas esperadas para los distintos bonos y sobre esa base asigna la clasificación de riesgo a los títulos de deuda.

La pérdida para los tenedores de títulos de deuda se define como la diferencia entre el valor de los instrumentos y el valor actual de los flujos efectivamente pagados a los bonistas. **Humphreys** representa la pérdida como porcentaje del valor par. En este caso en particular, la aplicación del modelo arrojó los siguientes resultados:

Serie	Pérdida esperada
<b>A</b>	0,0000%
<b>B</b>	0,0537%
<b>C</b>	Sobre 1,0000%
<b>D</b>	Sobre 36,0000%

## Resumen patrimonio separado

Estructura Bonos	
<b>Tipo de Estructura</b>	Preferente / Subordinada
<b>Monto Total</b>	UF 1.052.000
<b>Emisor</b>	EF Securitizadora S.A.
<b>Administrador Activos Securitizados</b>	Hipotecaria La Construcción S.A.
<b>Banco Pagador</b>	Banco de Chile
<b>Representante de los Títulos de Deuda</b>	Banco de Chile
<b>Pago Interés y Capital Serie A</b>	Trimestralmente a partir de enero 2023
<b>Pago Interés y Capital Series B, C y D</b>	Un cupón el 31 de octubre de 2041
Activos Securitizados	
<b>Originador Activos</b>	Unidad de Leasing Habitacional S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. e Hipotecaria La Construcción S.A.
<b>Entidades Recaudadoras</b>	Hipotecaria La Construcción S.A.
<b>Saldo Insoluto de Activos</b>	UF 924.865
<b>Número de Activos</b>	1.219
<b>Saldo Insoluto Promedio Activos</b>	UF 759
<b>Valor Promedio Garantía Activos</b>	UF 1.278
<b>Tasa Promedio Ponderada Activos</b>	8,64%
<b>Relación Deuda Original / Garantía Activos</b>	67,68%
<b>Plazo Remanente Activos</b>	242 meses
<b>Mayores Concentraciones Geográfica (medidas por comunas)</b>	Quilicura (14,28%), San Bernardo (9,99%) y Puente Alto (9,09%)

"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."

## Anexo I

### Descripción de los activos de respaldo

Los activos de respaldos estarán constituidos por mutuos hipotecarios endosables y contratos de *leasing* habitacional cursados en conformidad con la Ley N° 19.281 y un fondo de reserva por UF 1.000 con el propósito de mantener una liquidez mínima para el patrimonio separado.

Los contratos de mutuos hipotecarios fueron emitidos por Hipotecaria La Construcción S.A. mientras que los contratos de *leasing* fueron emitidos por Unidad Leasing Habitacional S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

### Características básicas de los contratos

Los mutuos hipotecarios son contratos en virtud del cual el originador entregue el dinero para la adquisición de un bien inmueble y el deudor devuelva en un momento posterior una suma equivalente ajustado por el riesgo de la operación.

Los contratos de *leasing* corresponden a operaciones en donde el originador se compromete a entregar un inmueble en arriendo por un periodo preestablecido, dentro de ese plazo el arrendatario tiene la opción de ejercer la compra del mismo mediante el pago del saldo de precio (equivalente a saldo insoluto de una operación de créditos). Asimismo, el arrendatario se compromete a pagar un canon mensual durante toda la vigencia del contrato, lo cual conlleva una tasa de interés implícita en una operación.

Desde una perspectiva financiera, los contratos de *leasing* pueden ser concebidos como préstamos hipotecarios. Sin perjuicio de ello, cabe mencionar que —en el caso del *leasing*— el activo subyacente a la transacción no está entregado en garantía, sino que es de propiedad del patrimonio separado (se traspasa en conjunto con los contratos de *leasing*).

En esta operación, los activos que conforman el patrimonio separado corresponden a 1.219 contratos que han sido originados entre los años 2013 y 2022 (aunque mayoritariamente se concentra en el 2022). En total suman un saldo insoluto por UF 924.865 y devengan un interés promedio ponderado de 8,64% anual compuesto. Todos los contratos son a tasa fija y se expresan en unidades de fomento.

El valor total de los inmuebles asociados a esta transacción supera en alrededor de un 67,68% la suma del saldo de precio de todos los contratos. El saldo promedio de la deuda asciende a UF 758,71.

### Seguros asociados

Todos los contratos cuentan con seguros de incendio con adicional de terremoto. El seguro se materializa a través de una póliza colectiva que ha sido suscrita inicialmente por el originador, pero cuyo beneficiario es el patrimonio separado.

La póliza colectiva se renueva anualmente y su costo es transferido al deudor habitacional. Con todo, es obligación del patrimonio separado de renovar anualmente la póliza para toda la cartera de contratos de *leasing*, independiente que algunos de ellos se encuentran en mora.

Además, se consideran seguros de desgravamen para deudor y codeudor solidario. El seguro de desgravamen es colectivo y fue contratado con una sola compañía de seguros.

## Garantía estatal de los activos

Aquellos contratos emitidos con subsidios del estado cuentan con garantía estatal, la cual cobra hasta el 75% de las pérdidas producto de *default* con un máximo de UF 250 por cada contrato.

La garantía opera para aquellos contratos cuyos arrendadores contaron con subsidio estatal, financiaron una vivienda de valor inferior a UF 1.000 y cuya amortización del saldo de precio sea igual o superior al 25% (incluyendo los ahorros en la AFV y el valor actual de los subsidios en caso de que estos se paguen trimestralmente).

## Anexo II

### Administración de los flujos del patrimonio separado

Los flujos del patrimonio separado provienen de la recaudación que lleva a cabo cada uno de los originadores con motivo de la cobranza parcializada estipulada en los contratos.

Dentro de los flujos recaudados se pueden distinguir los de carácter ordinario y de los de carácter extraordinario. Por estos últimos se entiende aquellos que se generan debido a que se pone término anticipado al contrato, ya sea de manera voluntaria o forzosa (*default*).

Los ingresos recaudados son traspasados al patrimonio separado al día hábil siguiente desde que dichas cantidades se encuentren disponibles o giradas.

### Uso de flujos ordinarios

Los flujos ordinarios se destinarán preferentemente al pago de los gastos del patrimonio separado y al servicio ordinario de la deuda de la serie A (se entiende por servicio ordinario aquél que excluye las amortizaciones extraordinarias).

Una vez extinguida completamente la obligación derivada del bono serie A, los flujos ordinarios se destinarán al pago de las series subordinada B, C y D.

### Uso de flujos extraordinarios

De acuerdo con lo estipulado en el contrato de emisión, los flujos extraordinarios podrán destinarse a la compra de nuevos activos de respaldo y/o anticipar el pago de los títulos de deuda de la serie A preferente una vez extinguidas se podrán usar estos flujos extraordinarios al pago de las demás series subordinadas.

### Compra de activos

Los procesos de sustitución de activos no podrán conllevar a la reducción de la clasificación de riesgo de los bonos y requerirán la conformidad del representante de los tenedores de los bonos. Asimismo, los nuevos activos deberán presentar a lo menos una rentabilidad equivalente a la tasa de interés de los bonos. Se entiende, si bien no se establece explícitamente, que se trata de una tasa de interés promedio, que se encuentra ponderada por el saldo insoluto de cada una de las series.

Es facultad de la sociedad securitizadora decidir la sustitución de los activos.

## Pago anticipado de los bonos

En caso de utilizarse la alternativa de pago anticipado, se pagará anticipadamente la serie A y las siguientes series subordinadas con mayor prelación. El prepago se llevará a cabo por sorteo de los títulos de las series preferentes existentes a la fecha, con una anticipación de diez días corridos a la fecha que corresponda el pago ordinario.

Es facultad del securitizador decidir, en cada fecha de pago, la sustitución de activos o prepago de bonos, en este último caso, deberá llevarse a cabo en la próxima fecha de pago.

## Inversión de excedentes de caja

Los excedentes de caja podrán ser invertidos en instrumentos de corto y largo plazo.

- Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, Bonos Leasing Ministerio de Vivienda y Urbanismo emitidos al amparo de la Ley N° 19.281, u otros títulos que cuenten con garantía estatal por el cien por ciento de su valor hasta su total extinción.
- Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
- Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras.
- Bonos y efectos de comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la CMF.
- Operaciones de compra con pacto de retroventa sobre instrumentos o valores referidos en los puntos anteriores donde la contraparte sean bancos y/o instituciones financieras.
- Cuotas de fondos mutuos asociados a instrumentos de renta fija.

Todas las inversiones antes referidas, así como las contrapartes en las inversiones referidas sobre operaciones de compra con pacto de retroventa mencionado anteriormente, deberán contar con una clasificación de a lo menos: N1+ en operaciones de corto plazo o AAA en operaciones de largo plazo, ello en el evento que la mejor clasificación de cualesquiera de los títulos de deuda securitizado que se encuentren vigentes sea AA o superior según asignación de los Clasificadores de Riesgo vigentes a la sazón; o N2 en operaciones de corto plazo o A en operaciones de largo plazo, para el evento que la mejor clasificación de los títulos de deuda securitizados que se encuentren vigentes sea BBB o inferior para uno cualquiera de los Clasificadores de Riesgo vigentes en cada momento.

## Constitución de fondos

El patrimonio separado tendrá un registro de sus ingresos, separándolos en las siguientes cuentas:

**Fondo de Reserva:** Ascenderá a UF 1.000, en el evento que deba ser utilizado deberá ser restituido con los primeros ingresos de que disponga el patrimonio separado.



El ítem Fondo de Reserva es el único que constituye un respaldo para el bono adicional al aportado por los flujos provenientes de los contratos e, inicialmente, se conforma con los recursos captados con la emisión de los bonos securitizados.

## Representación esquemática de la operación

Como se aprecia en la Ilustración 4, la sociedad originadora traspasa los contratos al patrimonio separado. Éste emite los bonos series A, B, C y D, y con los recursos captados por las series colocadas paga al originador el precio por los activos comparados.

Los contratos, de acuerdo con lo establecido en la ley, serán custodiados por el emisor y administrados por los originadores —administrador primario— quien periódicamente entregará al patrimonio separado los ingresos recaudados por la cartera securitizada.

Los recursos recibidos por el patrimonio separado serán invertidos en instrumentos de corto plazo y largo plazo. Trimestralmente estos fondos serán utilizados para responder al servicio de la deuda. El pago de los cupones se hará a través del Banco de Chile, quien actúa como banco pagador, además de ser el representante de los tenedores de bonos.

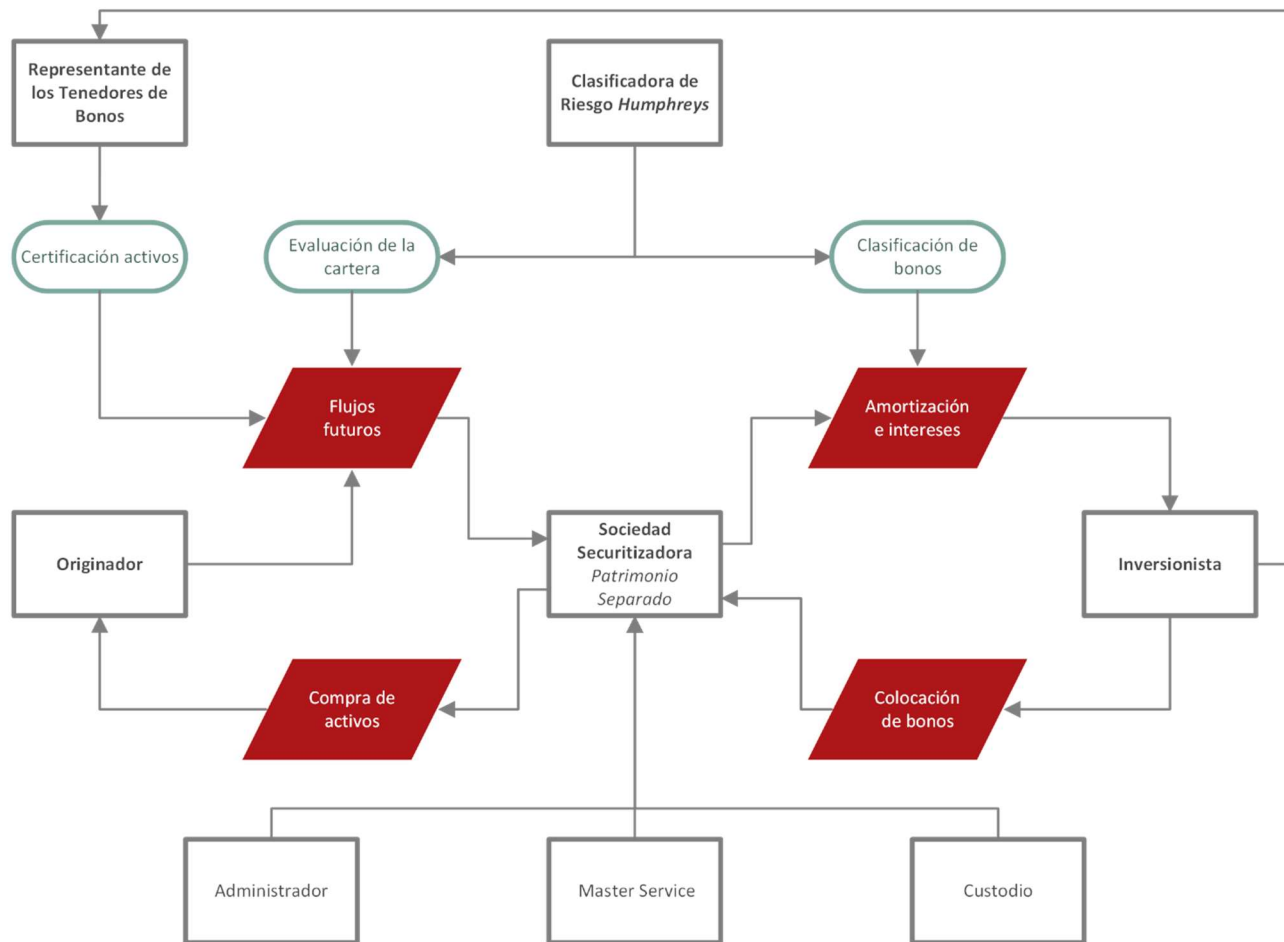


Ilustración 4: Esquema de emisión de bonos securitizados

## Antecedentes de agentes involucrados en la operación

En la operación, actúan como agentes relevantes, entre otros, Unidad Leasing Habitacional S.A., Hipotecaria La Construcción S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.; en carácter de originadores, administrador de la cartera y recaudador, EF Securitizadora S.A. como emisora de los bonos; y Banco de Chile como banco pagador y representante de los tenedores de bonos.

## Administradores y recaudadores

La administración de los activos que conforma el patrimonio separado ha sido asignada a Hipotecaria La Construcción S.A., sin perjuicio de las responsabilidades que le corresponden a EF Securitizadora S.A. como emisor de los bonos y administrador legal del patrimonio separado.

Las obligaciones del administrador, en términos sucintos, consideran el cobro y percepción de las respectivas rentas de arrendamiento y del precio de compraventa prometido, las acciones prejudiciales y judiciales en caso de mora, la rendición mensual respecto a su gestión y, en general, todas las acciones necesarias que adoptaría un acreedor para la administración y cobranza de sus créditos.

Por su parte, EF Securitizadora realizará el seguimiento continuo del comportamiento de la cartera y de la gestión realizada por el administrador, teniendo capacidad para tomar transitoriamente la administración de los activos en caso de que por cualquier motivo alguno o todos los originadores no estuvieran habilitados para seguir cumpliendo dichas funciones con los parámetros de calidad requeridos. Sin perjuicio de lo anterior, parte de lo mencionado anteriormente, ha sido delegado a ACFIN S.A. en su calidad de administrador maestro.

## Emisor

El emisor —EF Securitizadora— es una sociedad anónima especial constituida al amparo de la previsto en el Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores. Tiene como objetivo la adquisición de créditos y/o activos que generen flujos futuros y, como contraparte, la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo, originando patrimonio separado del patrimonio común de la securitizadora.

La presente emisión constituye el **octavo patrimonio separado** formado por la securitizadora. A la fecha, EF Securitizadora administra tres patrimonios separados.

## Originadores

Los activos que conforman el patrimonio separado —mutuos hipotecarios endosables y contratos de *leasing* habitacional— han sido originados por Unidad Leasing Habitacional S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. e Hipotecaria La Construcción S.A.

**Unidad Leasing Habitacional S.A.:** La sociedad tiene por objeto la adquisición, construcción de viviendas para darlas en arrendamientos con promesa de compraventa. En abril de 2007 la Junta de Accionistas acordó sustituir el nombre de la sociedad desde Sociedad Inmobiliaria La Construcción S.A. por Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A., posteriormente en enero de 2013 los accionistas IM Trust & Co Holdings S.A. e Inversiones IMT S.A. cedieron la totalidad de sus acciones a las sociedades Asesorías e Inversiones MSD Ltda., Asesorías e Inversiones AU Ltda., e Inversiones Isidora S.A. Luego, en marzo del 2013 con un 99,96% de la propiedad y el 0,04% restante se divide en partes iguales entre Inversiones Isidora S.A. y Asesorías e Inversiones AU Ltda.

**Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.:** Antes se denominaba Vive Sociedad de Leasing Inmobiliaria S.A. y se constituyó en agosto de 2004 con el objeto social de adquirir o construir viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa a través de las disposiciones contenidas en la Ley N° 19.281.

**Hipotecaria La Construcción S.A.:** Es una sociedad anónima cerrada constituida en 1988 e inscrita en el Registro Especial de Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables de la actual CMF en el mismo año. El objeto de la sociedad es otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables en los

términos y condiciones expresados en el Artículo 21 Bis del Decreto con Fuerza de Ley 251 de 1931, así como también la de adquirir, explotar, administrar y enajenar a cualquier título y en cualquier forma toda clase de bienes raíces, entregarlos a terceros en arrendamiento y otra forma de cesión temporal de uso y goce. También puede gestionar y administrar por cuenta de terceros, operaciones de *leasing* inmobiliario, además de desarrollar y promover por sí mismo en asociación con terceros, toda clase de negocios inmobiliarios. Finalmente, puede construir, por cuenta propia y ajena, todo tipo de inmuebles, sean ellos vivienda, oficinas, locales comerciales o cualquier otro y concurrir a la formación o ser socia de una Sociedad Inmobiliaria de las referidos en la Ley 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

## Representante de los tenedores de bonos y banco pagador

La representación de los tenedores de bonos y banco pagador se delegó en el Banco de Chile, una de las principales instituciones financieras del país con una participación de mercado en torno al 15,1% de las colocaciones del sector.

El Banco de Chile tiene clasificación de riesgo local de *Categoría AAA* los instrumentos de largo plazo emitidos por el banco y en *Nivel 1* para los valores de corto plazo.

## Anexo III

### Distribución saldo insoluto

Considerando el monto remanente del crédito, esto es una vez descontado el aporte inicial al precio pactado de venta y el porcentaje correspondiente a capital que fue pagado en cada cuota, junto con los prepagos parciales (en caso de que los hubiere), el saldo insoluto de los créditos se concentra alrededor del 85% en montos entre UF 274 y UF 1.083, tal como la Ilustración 5 y su distribución por tipo de activo.

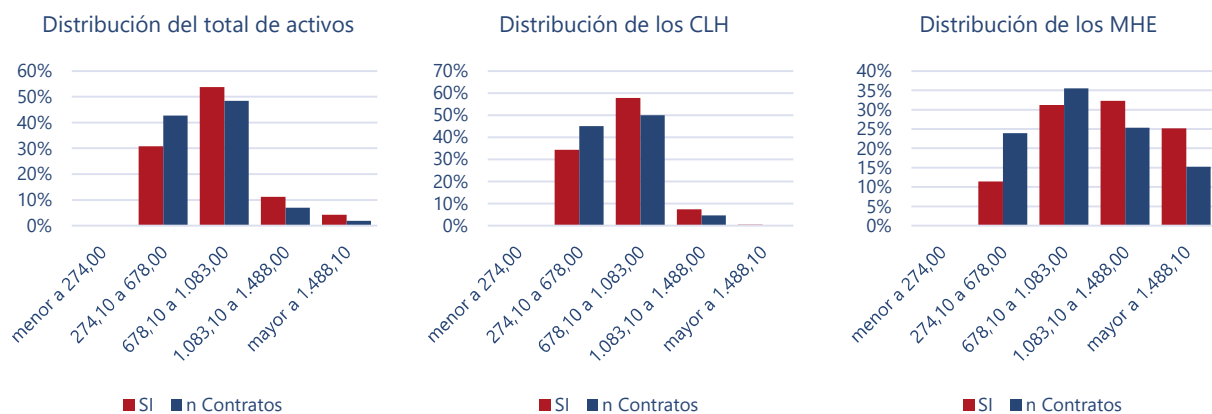


Ilustración 5: Distribución de los activos del patrimonio separado

### Valor de garantía

El valor de la garantía se refiere al menor valor entre el precio de venta y el valor de tasación del inmueble. Para esta cartera en particular, el valor de garantía se ubica entre UF 734 y UF 3.254, y tal como se observa en la Ilustración 6 el valor se concentra entre las UF 735 y UF 1.363.

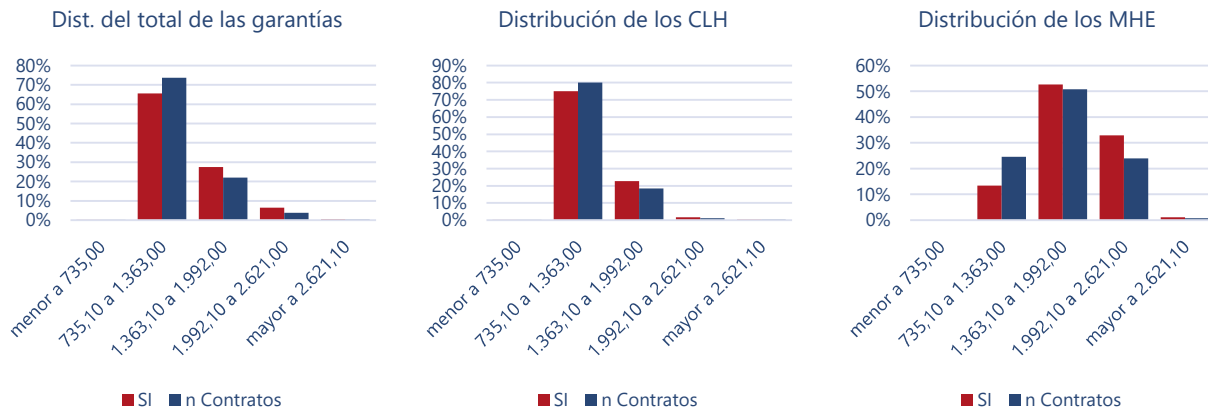


Ilustración 6: Distribución del valor de las garantías de los activos

## Deuda original sobre garantía (LTV)

De acuerdo con la información entregada por el emisor, la relación deuda sobre garantía se concentra entre los 55% y aquellos con más de 67%. Para estos efectos se entiende como deuda original el saldo insoluto estipulado en los distintos contratos.

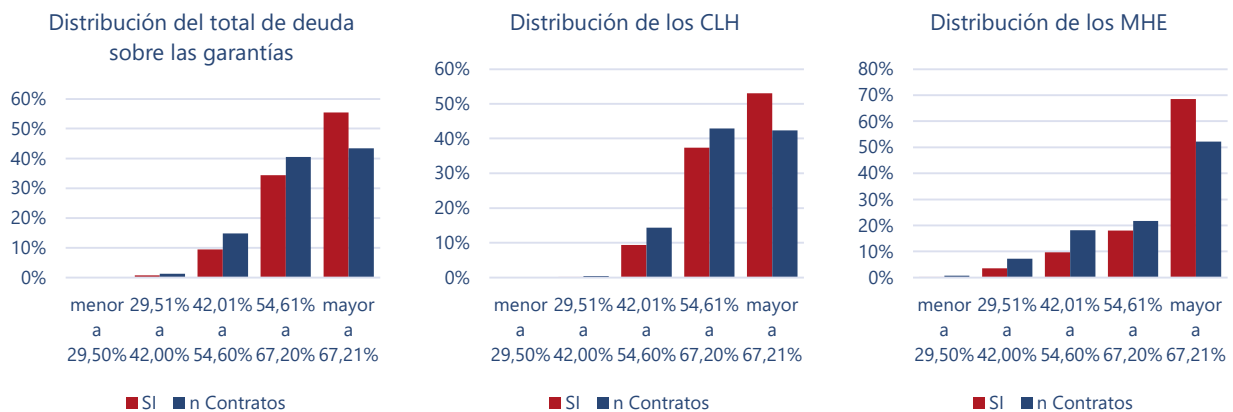


Ilustración 7: Distribución de la relación de deuda sobre garantía de los activos

## Relación dividendo sobre renta de los deudores

Considerando los niveles de renta calculados por los originadores al momento de la solicitud del crédito, los deudores presentaban una relación dividendo sobre renta que se concentra entre el 19,1% y 33,6%.

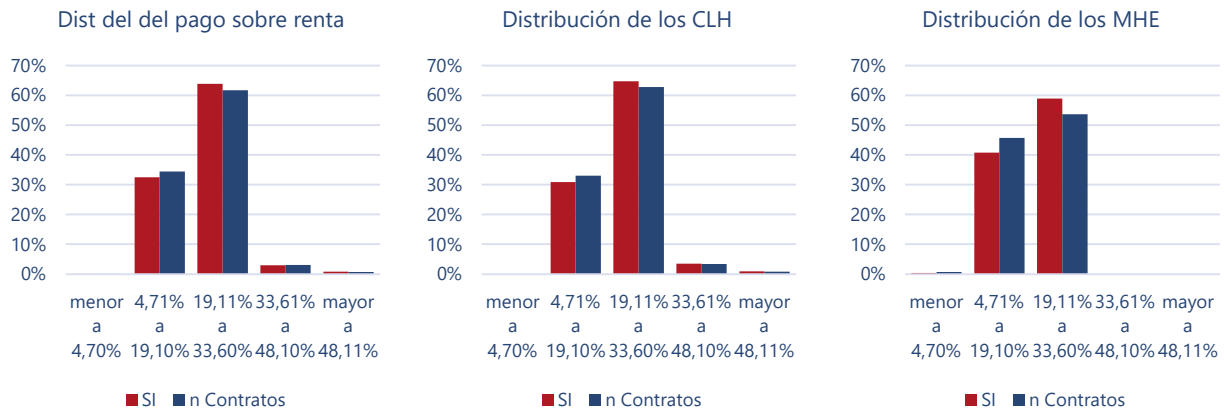


Ilustración 8: Distribución de la relación dividendo sobre renta del deudor

## Tasa de interés

La tasa de interés de las operaciones originadas se concentra entre 6,9% y 11,7% en total, siendo éstas más altas para los contratos de *leasing* frente a los mutuos hipotecarios.

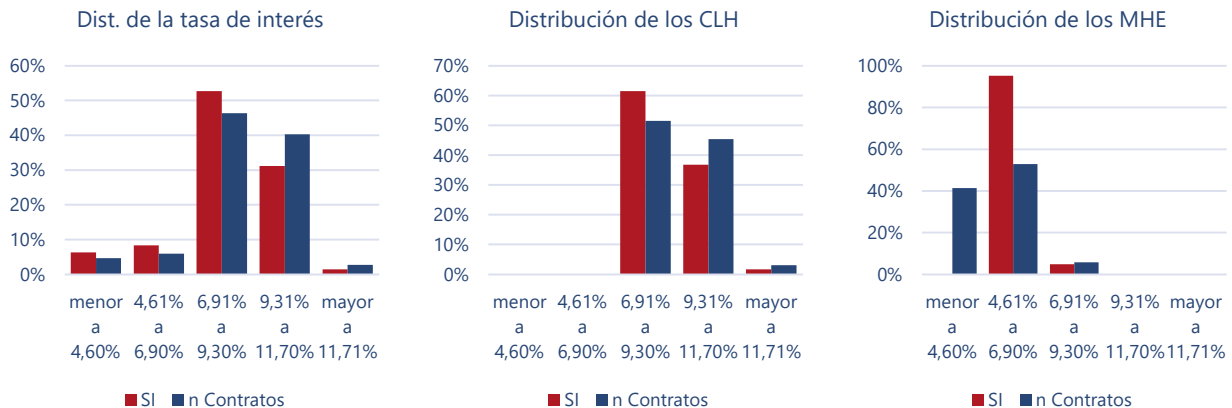


Ilustración 9: Distribución de la tasa de interés de originación del activo

## Plazo remanente del crédito

Este indicador muestra la cantidad teórica de meses que restan para pagar totalmente la vivienda. Este indicador es teórico puesto que no considera eventualidades tales como prepago de activos (tanto parciales como totales), *default*, ni repectaciones de la deuda.

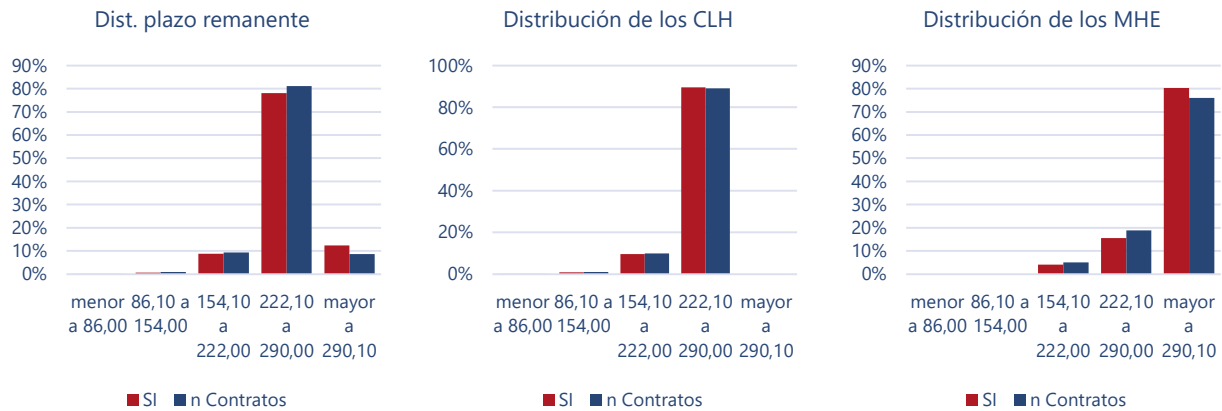


Ilustración 10: Distribución de plazo remanentes de los créditos

### Distribución geográfica

La cartera de activos presenta una fuerte concentración geográfica en términos de saldo insoluto en la Región Metropolitana, seguido por la Región del Maule. La Ilustración 11 da cuenta de la concentración por comunas.

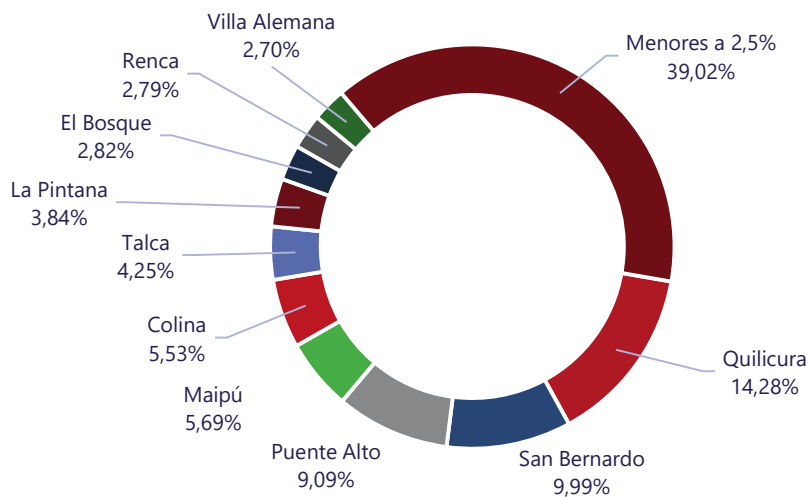


Ilustración 11: Distribución geográfica de los activos



## Anexo IV

### Análisis dinámico

El modelo dinámico aplicado por **Humphreys**, entre otros aspectos, tiene como propósito determinar la pérdida esperada para los tenedores de bonos bajo los supuestos, dado en cuenta a niveles de prepago y *default* de la cartera de activos. La pérdida esperada para los bonistas es la variable principal para la asignación de la clasificación de riesgo de los bonos.

Para la aplicación del modelo, se asume que durante la vigencia del bono la economía estará afectada por cuatro escenarios distintos: normal, positivo, crisis leve y crisis severa. Estos escenarios tienen diferente probabilidad de ocurrencia y se sucede aleatoriamente<sup>3</sup> en el tiempo.

A cada uno de los escenarios se le han definido distintos niveles de morosidad (inferior a 90 días), tasa de *default* (superior a 90 días) y prepagos; factores que en definitiva influyen en el flujo futuro esperado de la cartera.

Asimismo, para la morosidad, *default* y prepago se han supuesto rangos de variabilidad que se distribuyen uniformemente dentro de un determinado escenario. En forma similar, se ha procedido a determinar el plazo de ejecución del *default* y los montos recuperados, trabajándose aquí con una distribución normal acotada.

Para determinar los niveles de morosidad y de *default* y la desviación estándar de las mismas, se ha observado, entre otros aspectos, el comportamiento pasado de la cartera global y a securitizar del originador; la antigüedad de las operaciones, las políticas de crédito y su nivel de cumplimiento, la capacidad de cobranza, en especial en épocas de crisis; el nivel de endeudamiento de los deudores; el perfil socioeconómico de los mismo; y el propósito y la concentración geográfica de las viviendas.

Los prepagos consideran, entre otros aspectos, la antigüedad de la cartera, los saldos insolutos vigentes, el perfil socioeconómico, edad de los deudores y la tasa de interés de los créditos. Asimismo, el modelo asumió que existía la probabilidad que en los primeros años de vigencia del patrimonio separado se produjesen incrementos excepcionales en los niveles de prepagos.

Para la determinación de los montos recuperados tras un *default*, se tiene en consideración la antigüedad de los créditos y el momento de la ocurrencia, puesto que ello influye en el saldo insoluto de la deuda y el valor de la vivienda (la cual se deprecia a través del tiempo). Adicionalmente, el precio de las viviendas se castiga por efectos de la liquidación, teniendo en consideración el estado de la economía a la fecha de enajenación (no del momento en que el deudor cae en cesación de pago). También, si los hubiere, se consideran los subsidios asociados a cada operación.

Determinados los parámetros y variables que influyen en el patrimonio separado, **Humphreys** —mediante el método de Montecarlo— realiza 10.000 iteraciones aleatorias que simulan igual cantidad de flujos de

---

<sup>3</sup> Al escenario normal, positivo, de crisis leve y de crisis profunda se les asigna una probabilidad de ocurrencia de 35%, 20%, 25% y 20% respectivamente.

caja, con lo cual se determina estadísticamente la probabilidad de *default* de los bonos y la pérdida esperada para los inversionistas.

### Supuestos de estrés del modelo dinámico

Dado que **Humphreys** opera con un modelo dinámico, no se trabaja con variables fijas determinadas discrecionalmente, sino que cada una de ellas asume distintos valores con diferente grado de probabilidad. Todos los valores de *default* y prepago se presentan sobre el saldo insoluto existente al inicio de la formación del patrimonio separado.

**Default de la cartera de activos:** El modelo aplicado por **Humphreys** asume una tasa esperada de *default* acumulado del 18,45%, llegando a estrés del 42,47%.

**Prepago de la cartera de activos:** Se asume una tasa esperada de prepago acumulado del 27,53%, llegando a un estrés del orden de 46,88%.

**Prepago y default de la cartera de activos:** El modelo asume una tasa esperada conjunta de prepago y *default* acumulado del 45,67%, llegando a estrés del 56,83% y no disminuyendo nunca a menos del 33,54%.

Los niveles conjuntos de prepago y *default* se concentran principalmente en los ocho primeros años del patrimonio separado, periodo en el cual existe mayor riesgo por pérdida de exceso de *spread*.

**Recuperación de activos:** Dado los supuestos utilizados por **Humphreys**, el *default* de la cartera conlleva a que los créditos que caen en cesación de pago experimentan una pérdida esperada promedio del 17,87%, pudiendo aumentar a un 41,40% en escenarios más estresados.

Todas estas variables se presentan resumidas en la Ilustración 12.

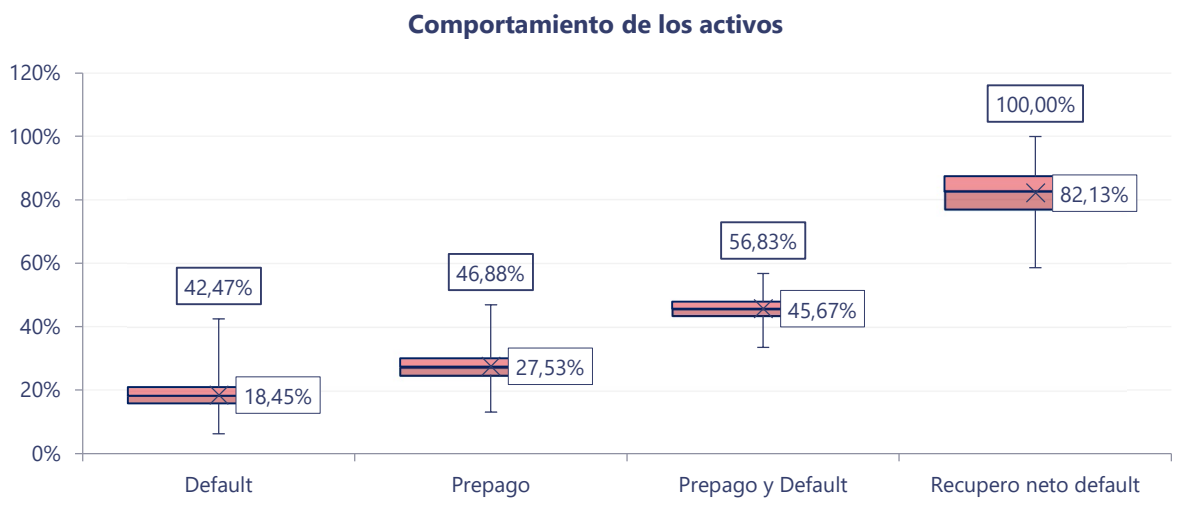


Ilustración 12: Distribución de las principales variables modeladas y su resultado conjunto

## Anexo V

### Consideraciones legales

A continuación, se describen en forma sucinta aquellos aspectos más relevantes que afectan directa o indirectamente las operaciones de securitización.

### Ley de valores: Securitización

La ley N° 18.045 —Ley de Valores— establece que las sociedades securitizadoras tendrán como objeto exclusivo la adquisición de activos y la emisión de bonos. Cada una de estas emisiones y los activos de respaldos formarán lo que se denomina patrimonio separado, unidad económica independiente y diferente al patrimonio común de la securitizadora.

La misma ley define los activos susceptibles de ser adquiridos para la formación de un patrimonio separado; estableciéndose como tales los siguientes instrumentos:

- Letras de crédito, mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* habitacional.
- Créditos y derechos sobre flujos de pago emanados de obras públicas e infraestructura de obras públicas.
- Créditos y derechos que consten por escrito y tengan el carácter de transferibles.

Estos activos se consideran plenamente enterados al patrimonio separado cuando el representante de los tenedores de bonos emita un certificado —certificado de entero— en que se acredite que los activos están debidamente aportados en custodia, si correspondiere, libres de gravámenes, prohibiciones o embargo.

Mientras no se hubiese emitido el certificado de entero, la sociedad emisora no podrá administrar los recursos captados con la venta de los bonos emitidos, responsabilidad que deberá ser ejercida por un banco (generalmente el representante de los tenedores de los bonos). La recepción del certificado debe estar dentro de los 60 días siguientes de la colocación de los bonos, plazo que puede prorrogar por 90 días adicionales; en caso contrario el patrimonio separado entra en liquidación.

Sin perjuicio de lo anterior, la liquidación de un patrimonio separado no llevará a la quiebra a la sociedad securitizadora y tampoco a la liquidación de los restantes patrimonios separados administrados por la sociedad.

Los tenedores de los títulos de deuda sólo podrán exigir la devolución de sus acreencias al respectivo patrimonio separado, excepto que en la escritura de emisión se establezca que los saldos impagos puedan ser cobrados al patrimonio común.

Por otra parte, los acreedores generales del patrimonio común no podrán hacer efectivas sus acreencias en los bienes que conforman el patrimonio separado, ni afectarlos con prohibiciones, medidas precautorias o embargos. De esta manera, la quiebra de la sociedad securitizadora sólo afectará al patrimonio común

y no conllevará a la quiebra de los patrimonios separados, no obstante que éstos deberán entrar en liquidación.

## Ley N° 19.281

Esta ley regula las normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (*leasing* habitacional). En ella se establece que las inmobiliarias que participen de este negocio deben constituirse como sociedades anónimas, le es aplicable las normas de las sociedades anónimas abiertas y se deben someter a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros).

Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa regidos por esta ley deben celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.

Los inmuebles asociados a los contratos no pueden estar hipotecados, ni limitado su usufructo o derecho de uso, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar.

Con todo, las viviendas sólo pueden ser enajenadas siempre que se ceda conjuntamente el contrato de arrendamiento a la sociedad securitizadora. Los bonos emitidos por la securitizadora respaldados por este tipo de activo están exentos del pago del impuesto de timbres y estampillas. Asimismo, para la formación de los patrimonios separados no es necesario certificar la custodia de los bienes.

La cesión de los contratos de *leasing* habitacional se realizará mediante endoso, debiéndose identificarse el cedente y el cesionario mediante firma autorizada ante notario.

El *leasing* habitacional podrá ser pactado de dos formas alternativas. La primera consiste en el pago de un arriendo mensual a la inmobiliaria o al patrimonio separado y de un ahorro paralelo en una Administradora de Fondos para la Vivienda —AFV— con el objeto de acumular recursos para ejercer la opción de compra al término del contrato (de no tenerse los fondos suficientes, automáticamente se extiende el contrato). La segunda modalidad difiere en el sentido que los recursos destinados al ahorro se entregan directamente a la inmobiliaria o al patrimonio separado, disminuyéndose paulatinamente el saldo de precio adeudado para ejercer la opción de compra.

La función propia de la AFV sólo podrá ser ejercida por bancos, sociedades financieras y caja de compensación. Los fondos ahorrados en estas instituciones tienen el carácter de inembargables y no son susceptibles de medidas precautorias. Los titulares tampoco podrán girar de estas cuentas, salvo para ejercer la opción de compra de la vivienda. Se lleva contabilidad separada entre los fondos para la vivienda y los activos y pasivos del administrador.

Las controversias entre las partes que intervienen en el contrato de *leasing* son dirimidas por un juez árbitro el cual es designado por el juez letrado de turno.

Los acreedores de los contratos pueden acceder a una garantía del Serviu el cual cubre, con un tope de UF 200, hasta el 75% de la pérdida que incurran al momento de enajenar una vivienda por incumplimiento del arrendatario. Para que opere esta garantía se debe cumplir cada una de las siguientes condiciones:

- Al contrato de compraventa se le aplicó el subsidio habitacional.

- El precio de compraventa prometido por la compra de la vivienda no exceda las UF 900.
- Se haya pagado o acumulado al menos el 25% del precio de compraventa original (considerando dentro de los ahorros el subsidio comprometido por el Estado para ser pagado trimestralmente durante la vigencia del contrato).

Otros aspectos considerados en la ley son:

- Todos los daños de la vivienda que provengan de vicios ocultos son de responsabilidad del arrendador, en el caso de procesos de securitización del patrimonio separado.
- El arrendatario no puede cambiar el destino de la vivienda, sin perjuicio que en ella pueda ejercer actividades comerciales o profesionales que no impiden que subsista el carácter residencial del inmueble.
- Existe la obligación de contratar seguros de incendio y desgravamen.

## Contratación de administración

En este contrato el administrador adquiere la obligación de informar a la securitizadora en forma veraz y oportuna de todo hecho que afecte las operaciones de los activos, cobrar el valor de los dividendos y los seguros correspondientes, mantener información actualizada de los saldos insolutos y de sus respectivos estados de cobranza, entre muchas otras funciones. El administrador puede subcontratar con terceras partes, bajo su exclusivo riesgo, la prestación de los servicios asumidos en el contrato de administración.

El contrato de administración será de duración indefinida, facultándose a cualquiera de las partes para ponerle término anticipado sin expresión de causa, sin perjuicio de las indemnizaciones contractuales que se estipulen. Frente a cualquier disputa entre las partes, ésta será resuelta por arbitraje bajo las reglas de la Cámara de Comercio de Santiago, siendo de carácter definitivo e inapelable.