

Comunicado sobre 7° Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A.

Santiago, 11 de diciembre de 2009

ICR Compañía Clasificadora de Riesgo Ltda., comunica que, considerando su metodología de clasificación y su reglamento interno, el Consejo de Clasificación, ha acordado ratificar en **Categoría A+, en Categoría BBB+ y en Categoría C, Tendencia "Estable", la serie A, la serie B (subordinada) y la serie C (subordinada), respectivamente, del Séptimo Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A.**, número de inscripción en la Superintendencia de Valores y Seguros N° 449 con fecha del 30 de diciembre de 2005.

El patrimonio está respaldado con mutuos hipotecarios y contratos de leasing habitacional, originados principalmente por Leasing Chile (53,2%), Mutuocentro (26,8%), Valoriza (16,5%) y Credycasa (1,9%).

La cartera de activos del patrimonio separado, al 30 de septiembre de 2009, estaba compuesta por 190 mutuos hipotecarios por un saldo insoluto de UF 91.571 y por 216 contratos de leasing habitacional por un saldo insoluto de UF 77.891. El monto de la emisión de títulos de deuda original fue de UF 271.520 dividida en la serie A (preferente), por un valor de UF 162.000, la serie B (subordinada), por un monto de UF 50.000, y la serie C (subordinada), por un monto de UF 59.520. La serie A y B cuenta con pagos trimestrales que incluyen capital e intereses (la serie A desde el 1 de abril de 2006 y la serie B desde 1 de enero de 2014), mientras que la serie C sólo contempla un pago de capital e intereses el 1 de abril de 2020.

La clasificación asignada a las series A y B se basa fundamentalmente en las proyecciones y estimaciones del flujo de caja y a lo establecido en los contratos de emisión de los títulos de deuda. Según lo anterior, el pago de todos los cupones se produce bajo los niveles de estrés de la Categoría A+ para la serie A y la categoría BBB+ para la serie B (subordinada). La clasificación asignada a la serie subordinada C se debe a que la estructura no soporta niveles de estrés para asegurar el pago integro de ésta.

La administración primaria de los contratos la efectúa casi en su totalidad, ACFIN S.A., que cuenta con gran experiencia como administrador de activos financieros, y la administración maestra es desarrollada por Transa Securitizadora S.A. Por otro lado, el representante de los tenedores de bonos, Banco Pagador y Custodio es el Banco de Chile, el cual está clasificado en categoría A en escala internacional.

Destaca negativamente el alto nivel de la morosidad dura (con 6 o más cuotas morosas), ya sea sobre saldo insoluto vigente como sobre el número deudores, que se encuentra en torno al 20% de la cartera vigente (a septiembre de 2009 es de 19,2%). Por otro lado, la morosidad total muestra una tendencia levemente decreciente los últimos meses, pasando desde 44,0% en septiembre de 2007 a un 35,8% a septiembre

La securitizadora es una sociedad anónima especial constituida al amparo de lo previsto en el Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores. Tiene como objetivo la adquisición de activos que generen flujos futuros y, como contraparte, la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo, originando patrimonios separados del patrimonio común de la securitizadora.

de 2009, influenciada principalmente por los deudores con cuotas morosas menores a cinco, ya que los deudores con 6 o más cuotas morosas se han mantenido estables durante ese periodo. En cuanto a los de contratos terminados (66 en total), el monto total de estos representa el 15,1% de la cartera original, de los cuales el 89,4% son de contratos de leasing habitacional. Cabe destacar que 7 de estas propiedades se mantienen en proceso de liquidación hace más de 18 meses. Por último, el prepago anual promedio se ha mantenido estable y relativamente bajo comparado con otras carteras, alcanzando los prepagos acumulados, a septiembre de 2009, un 7,2% del saldo insoluto original.

Definición de Categorías:

CATEGORÍA A

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy 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.

La subcategoría "+" denota una mayor protección dentro de la categoría A.

CATEGORÍA BBB

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero esta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece este o en la economía.

La subcategoría "+" denota una mayor protección dentro de la categoría BBB.

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.

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, 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 pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.