

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

Santiago, 22 de marzo de 2010

ICR Compañía Clasificadora de Riesgo Ltda., comunica que, considerando su metodología de clasificación y su reglamento interno, el Consejo de Clasificación, ha acordado **modificar la tendencia del bono de “Estable” a “Negativa” y mantiene la clasificación en Categoría A+, en Categoría BBB+ y en Categoría C a 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 (53,3%), Mutuocentro (27,2% y Valoriza (16,2%).

La cartera de activos del patrimonio separado, al 31 de diciembre de 2009, estaba compuesta por 182 mutuos hipotecarios por un saldo insoluto de UF 88.849 y por 208 contratos de leasing habitacional por un saldo insoluto de UF 73.629. 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 (98,8%), 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 diciembre de 2009 es de 18,1%) sin presentar un cambio de tendencia evidente. La morosidad total presentó una

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.

tendencia levemente decreciente hasta septiembre de 2009, pasando desde 44,0% en septiembre de 2007 a un 35,8% a septiembre de 2009. Esta tendencia se revirtió durante octubre y noviembre del año 2009, superando el 40%, pero que volvió a disminuir a un 37,8% en diciembre de 2009.

En cuanto a los de contratos terminados (76 en total), el monto total de estos representa el 17,1% del saldo de la cartera original, de los cuales el 88,2% son de contratos de leasing habitacional. Cabe destacar que 9 de estas propiedades se mantienen en proceso de liquidación hace más de 18 meses. Por último, el prepago anual promedio (2,0%) se ha mantenido estable y similar comparado con otras carteras, alcanzando los prepagos acumulados, a diciembre de 2009, un 8,3% del saldo insoluto original.

Cabe destacar que la tendencia del bono se modificó a "Negativa" debido al aumento de stock de propiedades terminadas que aún no han sido liquidadas, de las cuales 9 propiedades se encuentran hace más de 18 meses en stock y en promedio tienen 12 meses en stock, sumado a que la morosidad dura es alta y no presenta un evidente cambio de tendencia, los cuales afectan los flujos futuros y podría producir una baja en la clasificación del bono. Es por esto que se deberá monitorear una adecuada recuperación de los contratos terminados, en cuanto a ingresos y plazo prudentes para recuperar las propiedades.

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.