

Comunicado 7° Patrimonio Separado Transa Securitizadora S.A.

Santiago, 6 de diciembre de 2010

ICR Compañía Clasificadora de Riesgo Ltda., por acuerdo de su Consejo de Clasificación y en atención a su metodología correspondiente, ha acordado ratificar en Categoría A+, en Categoría BBB+ y en Categoría C, Tendencia "Negativa", 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 (52,1%), Mutuocentro (28,3%), Valoriza (16,3%) y Credycasa (1,7%).

La cartera de activos del patrimonio separado, al 30 de septiembre de 2010, estaba compuesta por 173 mutuos hipotecarios por un saldo insoluto de UF 82.720, y por 188 contratos de leasing habitacional por un saldo insoluto de UF 63.522. El monto de la emisión de títulos de deuda original fue de UF 271.520, divididas 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. Las Series A y B cuentan 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 contempla un único 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 stress 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 stress para asegurar el pago íntegro de ésta.

La administración primaria de los contratos la efectúa ACFIN S.A., que cuenta con gran experiencia como administrador de activos financieros, mientras que 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 22% de la cartera vigente (a septiembre de 2009 era de 19,2%). Por otro lado, la morosidad total muestra una tendencia decreciente durante los últimos años, pasando desde 43,9% en septiembre de 2007 a un 35,9% a septiembre de 2010, 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 período.

En cuanto a los contratos terminados (88 en total), el monto total de estos representa el 20% de la cartera original, de los cuales el 86,4% son contratos de leasing habitacional. Cabe destacar que 13 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 2010, un 9,4% del saldo insoluto original.

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.

DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS:

CATEGORÍA AA

Corresponde a las obligaciones de compañías de seguros que presentan una muy alta capacidad de cumplimiento de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la compañía emisora, en la industria a que pertenece o en la economía.

La Subcategoría “+”, denota una mayor protección dentro de la Categoría AA.

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.