

Comunicado sobre 8° 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 bajar la clasificación a Categoría A- los bonos serie A y serie B (subordinada) y a Categoría BB- la serie C (subordinada), manteniendo en Categoría C la serie D (subordinada) y la tendencia "Negativa", del Octavo Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A., número de inscripción en la Superintendencia de Valores y Seguros N° 501 con fecha del 6 de junio de 2007.

El patrimonio está respaldado con mutuos hipotecarios y contratos de leasing habitacional, originados por Leasing Chile (58,3%), Mutuocentro (29,0%), Valoriza (12,1%) y Credycasa (0,6%).

La cartera de activos del patrimonio separado, al 31 de diciembre de 2009, estaba compuesta por 141 mutuos hipotecarios por un saldo insoluto de UF 61.924 y por 197 contratos de leasing habitacional por un saldo insoluto de UF 94.915. El monto de la emisión de títulos de deuda original fue de UF 278.800 dividida en la serie A (preferente), por un valor de UF 156.300, la serie B (subordinada), por un monto de UF 47.100, la serie C (subordinada), por un monto de UF 11.400 y la serie D (subordinada), por un monto de UF 58.000. La serie A y B cuenta con pagos trimestrales que incluyen capital e intereses (la serie A desde el 1 de junio de 2007 y la serie B desde 1 de marzo de 2015), mientras que la serie C y D sólo contempla un pago de capital e intereses el 1 de marzo de 2022 y el 1 de junio de 2022, respectivamente.

La clasificación asignada a las series A, B y C 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 serie B (subordinada), y la categoría BB- para la serie C (subordinada). La clasificación asignada a la serie subordinada D se debe a que la estructura no soporta niveles de estrés 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, 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) sobre saldo insoluto de la cartera, la cual se encuentra por sobre un 20% (a diciembre de 2009 es de un 22,7%), mientras que la morosidad total presenta un promedio de 39,6% de la cartera entre diciembre de 2007 y diciembre de 2009. En cuanto a los contratos terminados (68 en total), el monto total de estos representa el

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.

17,1% de la cartera original, de los cuales el 83,4% son contratos de leasing habitacional. Por último, el prepago acumulado alcanza, a diciembre de 2009, un 5,2% de la cartera original y el prepago anual promedio un 2,3% de la cartera original.

Cabe destacar que este cambio de clasificación se justifica a que la morosidad dura (de 6 o más cuotas morosas) aún se mantiene en niveles altos (razón por la cual se mantenía en tendencia Negativa), pese a que se terminaron un gran número de contratos, afectando los flujos futuros, y la tendencia continuará negativa hasta que no se note una evidente cambio de tendencia en la morosidad, sumado a monitorear una adecuada recuperación de contratos terminados (el año 2009 se terminaron 36 contratos, lo que equivale a un 8,7% del saldo insoluto original), 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 menor protección dentro de la categoría A.

CATEGORÍA BB

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

La subcategoría "-" denota una menor protección dentro de la categoría BB.

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.