

Comunicado sobre 8° Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A.

Santiago, 05 de noviembre 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 clasificar en **Categoría A, Tendencia "Negativa", los bonos serie A y serie B (subordinada), en Categoría BB y en Categoría C, Tendencia "Negativa", la serie C (subordinada) y serie D (subordinada), respectivamente**, 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 (59,6%), Mutuocentro (28,0%), Valoriza (11,9%) y Credycasa (0,6%).

La cartera de activos del patrimonio separado, al 30 de junio de 2009, estaba compuesta por 146 mutuos hipotecarios por un saldo insoluto de UF 66.036 y por 215 contratos de leasing habitacional por un saldo insoluto de UF 104.647. 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 vigente, así como su tendencia creciente de los últimos meses, alcanzando un 23% de la cartera (a junio de 2009 es de 22,8%). En cuanto a los contratos terminados (47 en total), el monto total de estos representa el 12,1% de la cartera original, de los cuales el 83,0% son de contratos de leasing habitacional.

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.

Por último, el prepago acumulado alcanza, a junio de 2009, un 4,7% de la cartera original y el prepago anual promedio un 2,1% de la cartera original (el 2009 el prepago acumulado es de un 1,3%).

La tendencia "Negativa" del bono, se explica por el aumento que presenta la cartera en los morosos de 6 o más cuotas (alcanzando el 23% de la cartera total), la cual podría repercutir en un aumento de contratos terminados, los cuales de no ser liquidados rápidamente, lo que sumado a un potencial aumento de los prepagos, podría afectar la capacidad de pago de las obligaciones del patrimonio separado a mediano y largo plazo, por lo que se deberá estar monitoreando estas variables.

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.

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.

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.