

Comunicado sobre 6° Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A.

Santiago, 08 de enero 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 clasificar en **Categoría AAA, Tendencia "Estable", la serie A, la serie B1 (subordinada) y la serie B2 (subordinada), y en Categoría C, Tendencia "Estable", la serie C (subordinada), del sexto Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A.**, número de inscripción en la Superintendencia de Valores y Seguros N° 392 con fecha del 02 de noviembre de 2004.

El patrimonio está respaldado con mutuos hipotecarios y contratos de leasing habitacional, originados por: Leasing Chile (57,5%), Valoriza (17,6%), Mutuocentro (15,2%), Credycasa (6,7%) y otros (3,1).

La cartera de activos del patrimonio separado, al 30 de septiembre de 2009, estaba compuesta por 263 mutuos hipotecarios por un saldo insoluto de UF 76.422 y por 356 contratos de leasing habitacional por un saldo insoluto de UF 158.496. El monto de la emisión de títulos de deuda original fue de UF 506.838 dividida en la serie A (preferente), por un valor de UF 240.000, la serie B1 (subordinada), por un monto de UF 119.805, la serie B2 (subordinada), por un monto de UF 195, y la serie C (subordinada), por un monto de UF 146.838. Las series A, B1 y B2 cuentan con pagos trimestrales que incluyen capital e intereses (la serie A desde el 1 de diciembre de 2004 y las series B1 y B2 desde 1 de septiembre de 2011), mientras que la serie C sólo contempla un pago de capital e intereses al vencimiento del bono, el 1 de diciembre de 2017.

La clasificación asignada a las series A, B1 y B2 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 AAA para las series A, B1 (subordinada) y B2 (subordinada). La clasificación asignada a la serie subordinada C 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 casi en su totalidad (93,4%) 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.

El nivel de la morosidad dura (con 6 o más cuotas morosas) presenta una tendencia creciente desde noviembre del 2008, explicado por la crisis económica mundial, llegando a cerca de un 15% de la cartera, tendencia que debiera presentar cierta estabilización o disminución los próximos meses por lo se deberá monitorear esta morosidad.

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.

Pese a esto, la morosidad total sobre el saldo insoluto del respectivo periodo muestra una tendencia levemente decreciente los últimos meses, pasando desde 33,3% en abril de 2009 a un 30,9% a septiembre de 2009.

En cuanto a los contratos terminados (99 en total), el monto total de estos representa el 11,9% de la cartera original, de los cuales el 93,9% son contratos de leasing habitacional. Cabe destacar que 5 de estas propiedades se mantienen en proceso de liquidación hace más de 18 meses, pero que en total 64 de estas propiedad ya se liquidaron (31 de estas el año 2009). Por último, el prepago anual promedio ha disminuido, principalmente desde el año 2005 y 2006 donde se presentaron tasas de prepagos superiores a las actuales, alcanzando los prepagos acumulados, a septiembre de 2009, un 14,1% del saldo insoluto original.

Definición de Categorías:

CATEGORÍA AAA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa antes posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

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.