

Comunicado 6° Patrimonio Transa Securitizadora S.A.

Santiago, 8 de agosto de 2011

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 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 6° Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A., el cual está respaldado con mutuos hipotecarios y contratos de leasing habitacional, originados principalmente por Leasing Chile, Valoriza y MutuoCentro.

La cartera de activos del patrimonio separado, al 31 de marzo de 2011, estaba compuesta por 234 mutuos hipotecarios por un saldo insoluto de UF 71.841, y por 356 contratos de leasing habitacional por un saldo insoluto de UF 146.097. 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 cuota de julio de la Serie Preferente ya fue pagada, y el patrimonio ya cuenta con los recursos para realizar el último pago de la Serie A, el 1 de octubre.

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 stress 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 mayor parte de los contratos son administrados por 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.

La morosidad total sobre el saldo insoluto del respectivo período muestra una tendencia decreciente durante el último año, pasando desde un 32,4% en marzo de 2010 a un 26,9% a marzo de 2011. Esta tendencia ha sido influida principalmente por la morosidad blanda (1 ó 2 cuotas), en la cual se observa una baja sostenida durante los últimos 2 años, y la morosidad dura (6 ó más cuotas morosas), que presenta una baja durante los últimos 12 meses.

En cuanto a los contratos terminados, se han registrado en total 123 términos de contrato como resultado del pago de parte del deudor, por un saldo a enterar de los contratos terminados por UF 70.134, que representa un 14,6% de la cartera original. De estos contratos, 116 pertenecen a contratos de leasing habitacional, por un monto de UF 67.906 (representa un 22,7% de la cartera original de los contratos de leasing), y los otros 7 corresponden a mutuos hipotecarios, por un monto de UF 2.228 (que corresponde al 1,1% de la cartera original de mutuos). De estos contratos, 94 ya han sido liquidados (2 el año 2011), vendiéndose las viviendas (un promedio de 15,2 meses duraron estas liquidaciones), mientras que las otras 29 viviendas se mantienen en stock o proceso de liquidación. Cabe destacar que 16 de estas propiedades se mantienen en proceso de liquidación hace más de 18 meses.

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 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.