

Comunicado sobre 4º Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A.

Santiago, 29 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 BBB, Tendencia "Negativa", la Serie A, y en Categoría C, Tendencia "Negativa", la Serie B (subordinada), del Cuarto Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A.**, número de inscripción en la Superintendencia de Valores y Seguros N° 236 con fecha del 24 de octubre de 2000.

El patrimonio está respaldado por contratos de leasing habitacional, originados por Leasing Chile (64,8%) y Concreces Leasing (35,2%).

La cartera de activos del patrimonio separado, al 31 de diciembre de 2009, estaba compuesta por 395 contratos de leasing por un saldo insoluto de UF 158.295. Además, en la cuenta de valores negociables se encuentran 98 contratos de leasing por un saldo insoluto de UF 47.945.

El monto de la emisión de títulos de deuda original fue de UF 438.500, dividida en la serie A (preferente), por un valor de UF 403.000, y la serie B (subordinada), por un monto de UF 35.500. La Serie A cuenta con pagos trimestrales que incluyen capital e intereses (la Serie A desde el 1 de diciembre de 2000), mientras que la Serie B contempla tres pagos semestrales de capital e intereses desde el 1 de junio de 2019 al vencimiento del bono, el 1 de junio de 2020.

La clasificación asignada a las Serie A 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 BBB para las Serie A. La clasificación asignada a la Serie subordinada B, 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. y ACFIN. 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 ó más cuotas morosas) se ha mantenido estable los últimos años, bajo un 10% del saldo insoluto del periodo, lo cual es bajo para esta cartera, pero que se contrarresta con la morosidad de la cartera que se encuentra en los valores negociables que tiene una morosidad dura bastante mayor (31,1%).

La morosidad total se encuentra en torno al 20%-25% los últimos años.

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.

En cuanto a los contratos terminados (132 en total), el monto total de éstos representa el 18,1% de la cartera original. Cabe destacar que 4 de estas propiedades se mantienen en proceso de liquidación hace más de 18 meses, pero que en total 120 de las propiedades terminadas ya se liquidaron. Por último, el prepago anual promedio es de 1,6% anual, llegando a diciembre de 2009 a un 13,2% del saldo insoluto original (los últimos 6 años el promedio es de 1,8%).

La tendencia negativa otorgada al bono se debe a que en la cuenta de valores negociables se encuentra una cartera con un perfil deteriorado, con una alta morosidad de 6 ó más cuotas y con fechas de término de los contratos posteriores a la fecha de vigencia del bono securitizado. Es por esto que se deberá monitorear esta situación, que de no mejorar en los próximos periodos implicará una modificación en su clasificación.

Definición de Categorías:

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 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.