

Comunicado 4° Patrimonio Separado Transa Securitizadora S.A.

Santiago, 8 de febrero 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 BBB y en Categoría C, Tendencia "Negativa", la Serie A, y la Serie C (subordinada), respectivamente, del Cuarto Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A.

El patrimonio está respaldado por contratos de leasing habitacional, originados por Leasing Chile (61%) y Concreces Leasing (39%).

La cartera de activos del patrimonio separado, al 30 de septiembre de 2010, estaba compuesta por 373 contratos de leasing por un saldo insoluto de UF 143.088. Además, en la cuenta de valores negociables se encuentran 89 contratos de leasing por un saldo insoluto de UF 41.822. El monto de la emisión de títulos de deuda original fue de UF 438.500, dividido 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 stress 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 un morosidad dura bastante mayor (33%). La morosidad total se encuentra en torno al 20%-25% los últimos años.

En cuanto a los contratos terminados (141 en total), el monto total de éstos representa el 19,2% de la cartera original. Cabe destacar que 3 de estas propiedades se mantienen en proceso de liquidación hace más de 18 meses, pero que en total 127 de las propiedades terminadas ya se liquidaron. Por último, el prepago anual promedio es de 1,51% anual, llegando a septiembre de 2010 a un 14,02% del saldo insoluto original (los últimos 6 años el promedio es de 1,8%).

La mantención de 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.

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 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 ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece este 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.