

Comunicado 5° 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 Quinto Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A.

El patrimonio está respaldado por contratos de leasing habitacional directos y con AFV, originados por Leasing Chile (33,1%) y Concreces Leasing (66,4%).

La cartera de activos del patrimonio separado, al 30 de septiembre de 2010, estaba compuesta por 208 contratos de leasing directos por un saldo insoluto de UF 73.357, y por 193 contratos de leasing con AFV por un saldo insoluto de UF 110.721. Además, en la cuenta de valores negociables se encuentran 118 contratos de leasing por un saldo insoluto de UF 60.612. El monto de la emisión de títulos de deuda original fue de UF 560.800, dividida en la Serie A (preferente), por un valor de UF 438.000, y la Serie B (subordinada), por un monto de UF 122.800. La Serie A cuenta con pagos trimestrales que incluyen capital e intereses (la Serie A desde el 1 de junio de 2002), mientras que la Serie B sólo contempla un pago de capital e intereses al vencimiento del bono, el 1 de junio de 2024.

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 o más cuotas morosas) disminuyó desde junio de 2009 a septiembre de 2010, pasando desde un 20,3% a un 14,1%, mientras que la morosidad total se encuentra en torno al 30%-40% del saldo insoluto del periodo. Por otro lado, la morosidad de 6 cuotas o más de la cartera que se encuentra en los valores negociables es de 29,2%.

En cuanto a los contratos terminados (163 en total), el monto total de éstos representa el 23,6% de la cartera original. Cabe destacar que 13 de estas propiedades se mantienen en proceso de liquidación hace más de 18 meses, pero que en total 140 de las propiedades terminadas ya se liquidaron. Por último, el prepago anual promedio es de 1,9% anual, llegando a septiembre de 2009 a un 14,4% del saldo insoluto original. Sin embargo, durante los últimos tres años alcanza al 2,6%.

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.