

Securitización de Hipotecas

Humphreys Ratifica Clasificación de todas las series del Séptimo Patrimonio Separado de Transa Securitizadora

Santiago, 14 de diciembre de 2009. **Humphreys** mantuvo en "*Categoría AA+*" los bonos serie A y en "*Categoría A+*" los bonos securitizados serie B, correspondientes al séptimo patrimonio separado de Transa **Securitizadora S.A.** Por su parte la serie C fue clasificada en "*Categoría C*".

La ratificación de la clasificación se sustenta en que el patrimonio no ha mostrado cambios relevantes desde la modificación de la clasificación de la Serie B en el mes de septiembre del año en curso, desde "*Categoría AA-*" a "*Categoría A+*". Dicha modificación se basó en el elevado nivel de morosidad que han exhibido y mantenido en el tiempo los activos que conforman el patrimonio separado, situación que ha afectado tanto a los mutuos hipotecarios como a los contratos de leasing habitacional que respaldan la transacción.

A futuro la capacidad de pago del patrimonio separado podría verse más afectada dependiendo del comportamiento de la tasa de prepago, de la tasa de *default* y de los niveles de recuperos en la eventualidad de liquidación de los inmuebles subyacentes a los créditos y contratos de leasing. En consecuencia la clasificación de la serie B, por su carácter de subordinada, se calificó "*En Observación*".

A septiembre de 2009 el valor de los activos -saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles- representan en torno al 126% del monto de los bonos series A y B y el 87% si se incluye la serie C (a la fecha de emisión, diciembre de 2005, este *ratio* era de alrededor del 110,96% y del 86,64%, respectivamente, pero no contaba con activos en mora).

A la fecha, el prepago de activos asciende al equivalente del 7,5% del saldo insoluto inicialmente traspasado al patrimonio separado. Este nivel se encuentra por sobre el promedio presentado por otras carteras de similares características.

En cuanto al *default*, representado por todos los activos liquidados o con mora superior a 90 días, alcanza el 28% del valor de la cartera al inicio del patrimonio separado. Con todo, las liquidaciones efectivas, que han implicado enajenación de las garantías, han sido del orden del 9%.

En referencia a las obligaciones en valores de oferta pública, éstas ascendían, a octubre de 2009, a UF 220.941, dividido en UF 150.486 para las series A y B y en UF 70.455 para la subordinada.

Los mutuos hipotecarios endosables han sido originados en su gran mayoría por Hipotecaria Valoriza S.A. y MutuoCentro S.A. en tanto la originación de la totalidad de los contratos de leasing habitacional pertenece a Leasing Habitacional Chile S.A.

Contactos Humphreys Ltda.:

Cristóbal Oyarzún M. / Xaviera Bernal N.

Teléfono: 562 – 433 52 00

E-mail: ratings@humphreys.cl

[Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.](#)

Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16 – Santiago - Chile

Fonos (562) 433 52 00 / Fax (562) 433 52 01

E-mail: ratings@humphreys.cl

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".