

Securitización de Hipotecas, de "AA-" a "A+"

Humphreys Ratifica Clasificación de Bono de Serie A y Reduce Clasificación de Bono Serie B del Séptimo Patrimonio Separado de Transa Securitizadora

Santiago, 25 de septiembre de 2009. **Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.** ha acordado reducir desde "Categoría AA-" a "Categoría A+" los bonos securitizados serie B, correspondientes al séptimo patrimonio separado de Transa **Securitizadora S.A.** Los bonos serie A y C fueron ratificados en "Categoría AA+" y "Categoría C" respectivamente.

El cambio en la clasificación de riesgo, se basa en el elevado nivel de morosidad que han exhibido en los últimos meses 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.

Considerando la antigüedad promedio de los activos – aproximadamente 66 meses – los actuales niveles de morosidad implican un deterioro de la cartera y, por ende, una pérdida de sobrecolateral de la operación, superior y más acelerada que la media esperada por el modelo dinámico de **Humphreys**. Sin perjuicio de ello, el porcentaje real de activos en mora sobre 90 días es inferior a las tasas de *default* más extremas incluidas en el mismo modelo.

Con todo, si bien el patrimonio separado mantiene una fuerte capacidad de pago, ésta es menor en comparación con la presentada al inicio de su conformación, pero compatible con "Categoría AA+" para la serie A y "Categoría A+" para la serie B.

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 se calificó "En Observación".

A junio de 2009 el valor de los activos – saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles – representan en torno al 122,18% del monto de los bonos series A y B. A la fecha de emisión, diciembre de 2005, este *ratio* se encontraba alrededor de 110,96%, pero con una cartera de respaldo con niveles de mora significativamente inferior a los actuales.

A la fecha, el prepago de activos asciende al equivalente del 6,58% del saldo insoluto inicialmente traspasado al patrimonio separado; los mutuos presentan niveles de 4,12% y los contratos de leasing 8,71%. Estos niveles se encuentran 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 25,80% 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 8,05%.

En referencia a las obligaciones en valores de oferta pública, éstas ascendían, a julio de 2009, a UF 227.705, dividido en UF 158.021 para las series A y B y en UF 69.684 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.:
Aldo Reyes D. / 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
Fono (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".