

Desde "Categoría B+" a "Categoría B"

Humphreys redujo la clasificación de la serie C del Octavo Patrimonio Separado de Transa Securizadora

Santiago, 3 de septiembre de 2018. **Humphreys** redujo la clasificación de los títulos de deuda de la serie C pertenecientes al **Octavo Patrimonio Separado de Transa Securizadora** desde "Categoría B+" a "Categoría B". La tendencia de la serie B, calificada en "Categoría A-", cambia de "Estable" a "En Observación", mientras que la serie C se mantiene en "Desfavorable". La serie D se mantiene en "Categoría C" con tendencia "Estable".

El cambio de clasificación de la serie C, desde "Categoría B+" a "Categoría B", responde a que la recaudación promedio del patrimonio separado continúa siendo reducida, tras las últimas observaciones que se agregaron al análisis, mientras que la mora dura continúa elevada, reduciendo las proyecciones de los ingresos, contrayendo la liquidez del patrimonio separado y, por ende, reduciendo la capacidad de pago de los próximos cupones. Si bien la relación entre el valor de los activos y el valor nominal de las series B y C es del 121,8%, el descalce entre los ingresos y los egresos incrementa la probabilidad de *default* de la serie C, aun cuando su pérdida esperada tienda a cero. Este mismo descalce es el que explica que la tendencia de la serie B y de la serie C, que es subordinada respecto de la primera, se califiquen "En Observación" y "Desfavorable", respectivamente.

La clasificación de riesgo se fundamenta en que los activos que respaldan la operación que conforman el patrimonio separado, en lo relativo a su generación de flujos, se consideran suficientes respecto a las obligaciones emanadas por la emisión del bono serie B. Esta situación no se hace extensible para las series C y D, lo que explica las diferentes categorías de riesgo asignadas a los distintos tipos de títulos de deuda.

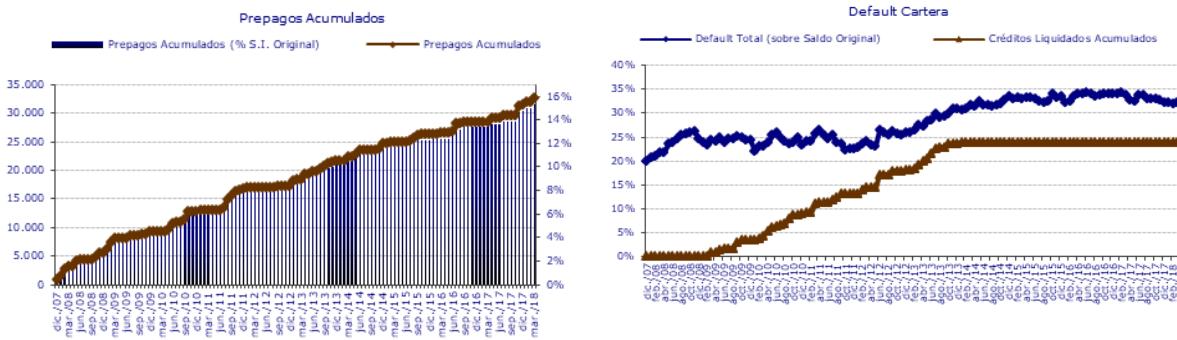
Los activos del patrimonio separado están conformados por mutuos hipotecarios endosables y contratos de *leasing* habitacional; todos estos originados por Leasing Chile S.A., Mutuocentro S.A., Hipotecaria Valoriza S.A., Servihabit S.A. y Credycasa.

A marzo de 2018 el patrimonio separado tenía disponible en caja el equivalente a UF 3.203, activos recuperados medidos como saldo insoluto por UF 8.693 y activos de respaldo por UF 60.082. En tanto, el valor par de los títulos de deuda de la serie B, a la misma fecha, ascendía a UF 20.631¹. En consecuencia, el valor de los activos –saldo insoluto de los créditos vigentes más los fondos disponibles y el saldo insoluto de los activos recuperados– representaba en torno a 195,7% de la serie B en forma individual y 121,8% del monto de los bonos series B y C en forma conjunta. El mismo guarismo se reduce al 43,2% al incluir la serie D.

A la misma fecha la cartera crediticia presenta un nivel de *default*, considerando activos liquidados y con mora mayor a 90 días, de aproximadamente 32,2% del saldo insoluto de los activos existentes al inicio del patrimonio separado. Dada la antigüedad de la cartera crediticia, sorprende el alza en la mora sobre 90 días que se ha venido observando los últimos cuatro años.

En cuanto a los prepagos, la cartera de activos ha presentado niveles del orden del 15,3% del saldo insoluto original de la cartera, cifra acorde con la antigüedad promedio de la cartera y con sus características (combinación de mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* habitacional).

¹ Montos aproximados.



Finalmente, la clasificación de la serie D en "Categoría C" se basa en que su pago está subordinado al cumplimiento de las series B y C, absorbiendo prioritariamente las pérdidas de los activos, reforzando de esta manera la clasificación de riesgo obtenida por las series preferentes, aunque exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o intereses.

Resumen instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bonos	BTRA1-8B	A-
Bonos	BTRA1-8C	B
Bonos	BTRA1-8D	C

Contacto en **Humphreys**:

Daniel Moreno C. / Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 – 22433 5200

E-mail: daniel.moreno@humphreys.cl / hernan.jimenez@humphreys.cl



Clasificadora de Riesgo Humphreys

Isidora Goyenechea #3621 – Of. 1601 - Las Condes - Santiago - Chile

Fono (56) 22433 5200– Fax (56) 22433 5201

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".