

Tendencia de Serie B del Séptimo Patrimonio Separado de Transa se modifica a "Favorable"

Clasificación del Séptimo Patrimonio Separado de Transa se mantiene en "Categoría A+"

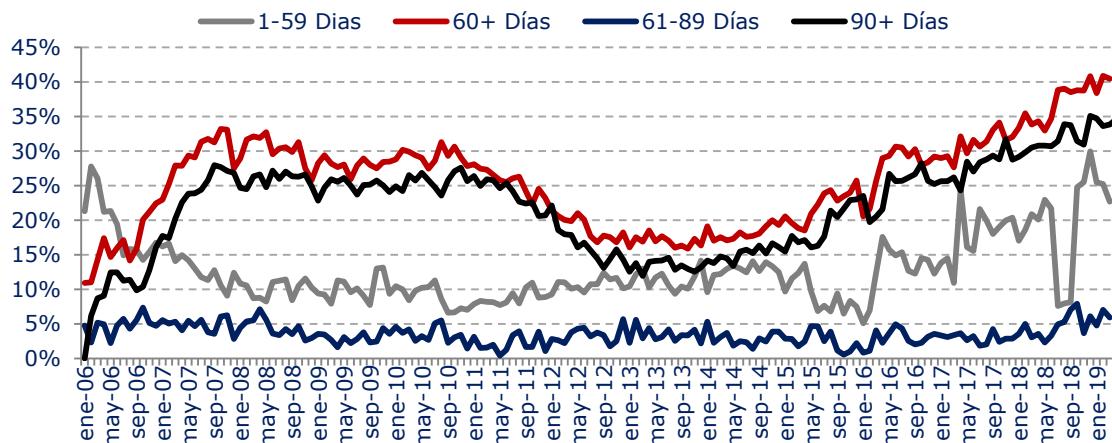
Santiago, 01 de octubre de 2019. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de los títulos de deuda de las series pertenecientes del **Séptimo Patrimonio Separado de Transa Securizadora S.A.** Esto es "Categoría A+" para la serie B y "Categoría C" en el caso de la serie C. La perspectiva de la serie B y serie C se califica "Favorable" y "Estable", respectivamente.

El cambio de tendencia de la serie B, desde "En Observación" a "Favorable", se fundamenta en el nivel de excedente de activos que ha crecido en los últimos años independiente de los elevados niveles de mora presentes y el importante descalce con los flujos de activos.

En la serie B se aprecia que la operación presenta un adecuado sobrecolateral, los activos superan a los pasivos en más de 271,09%; sin embargo, existe un importante descalce entre los flujos de los activos y de los pasivos del patrimonio separado, de hecho, cerca de un 67,0% de los ingresos teóricos se producirían después del vencimiento de esta serie. Esta situación podría ser mitigada en la medida que los flujos provenientes del pago anticipado de los activos, voluntarios o forzados, se destinaran al prepago de bono o se sustituyeran por otros mutuos o contratos de *leasing* habitacional con un perfil de vencimiento acorde con la duración de los títulos de deuda.

Según los estados financieros a marzo de 2019, el patrimonio separado tenía caja por UF 11.056 y activos recuperados por UF 7.762. Según la información entregada por la administradora, a marzo de este año el patrimonio separado presenta activos de respaldo por UF 41.419, en tanto, los saldos insoluto de los títulos de deuda de las series B y C, medidos como valor par, ascendían a UF 16.233 y UF 106.635, respectivamente. En consecuencia, el valor de los activos—saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles y los activos recuperados en stock—representaban el 371,09% del valor par de las series B y el 49,03% si se incluye la serie C.

Morosidad en función de S.I.



A la misma fecha, la cartera crediticia presentaba un nivel de *default*, considerando activos liquidados y con mora mayor a 90 días, de 34,6% del saldo insoluto de los activos existentes al inicio del patrimonio separado, porcentaje que se encuentra por encima del promedio observado en otras carteras de características similares. Los activos efectivamente liquidados representaban en torno al 25,5%.

En términos de prepagos, la cartera de activos ha presentado niveles del orden del 17,1% del saldo insoluto original de la cartera, cifra acorde con la antigüedad promedio de la misma y con sus características (combinación entre mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* habitacional) y que, además, se encuentra por debajo del nivel promedio de prepagos proyectado por el modelo dinámico de **Humphreys** al inicio de la operación.

Cabe destacar que la mora ha seguido presentando un aumento desde el cambio de administrador primario ocurrido en octubre de 2014. A la fecha se observa un incremento de la mora de 60 a más días de un 22,27% en junio de 2015 a un 40,48% a marzo de 2019; y un alza en la mora menor a 60 días, la cual se ubicó en 22,67% a marzo de 2019. Las cifras detalladas demuestran una menor capacidad en la cobranza, por parte del administrador primario, según el análisis de **Humphreys**.

Otro aspecto detectado, tras el cambio de administrador, es una volatilidad relativamente elevada en el comportamiento de la mora (al comparársele con otras carteras con características similares). Todos estos aspectos cobran relevancia dada la reducida liquidez de la estructura de la operación.

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.

Resumen de instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bono	BTRA1-7B	A+
Bono	BTRA1-7C	C

Contacto en **Humphreys**:

Eric Pérez F. / Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 - 22433 5200

E-mail: eric.perez@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".