

Patrimonio con mutuos y *leasing* habitacional

Clasificación de la serie B del Séptimo Patrimonio Separado de Transa se mantiene en "Categoría AAA"

Santiago, 17 de septiembre de 2020. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de los títulos de deuda de todas las series pertenecientes al **Séptimo Patrimonio Separado de Transa Securitizadora S.A.** Esto es "Categoría AAA" para la serie B y "Categoría C" en el caso de la serie C. La perspectiva de ambas series se califica en "Estable".

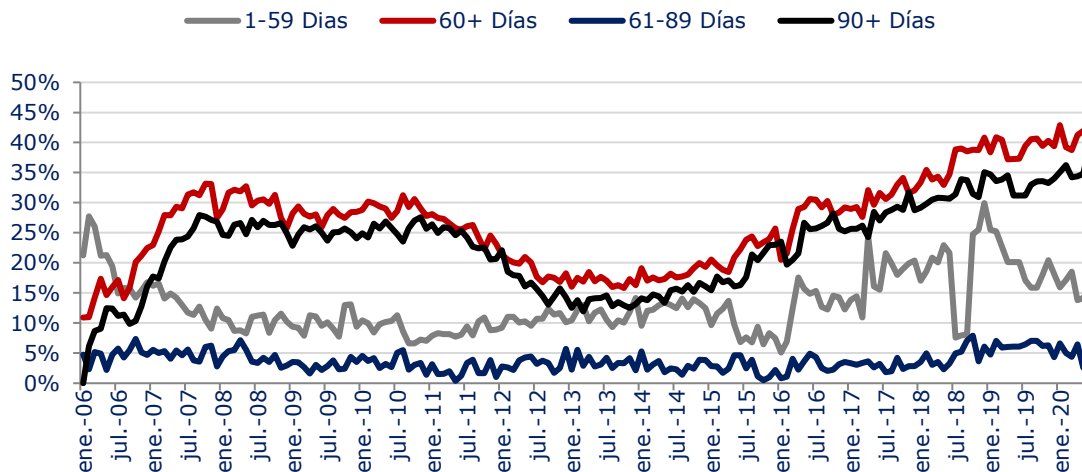
La serie B ha sido clasificada en "Categoría AAA" con tendencia "Estable" fundamentado por la capacidad que presenta el patrimonio separado para cubrir los pagos de los cupones restantes de la serie, básicamente por el elevado monto de los activos en relación con el nivel de las obligaciones financieras, que contrarrestan el descalce de flujo existente entre activos y pasivos (cerca de un 89% de los ingresos teóricos se producirían después del vencimiento de la serie B).

Por otra parte, la estructura financiera presenta una adecuada posición para enfrentar la crisis económica provocada por el Covid-19, ello considerando que el saldo de caja del patrimonio separado a junio de 2020 supera el saldo insoluto del bono preferente.

La clasificación de la serie C en "Categoría C" obedece a que su pago está subordinado al cumplimiento de pago de la serie B, absorbiendo prioritariamente las pérdidas de los activos. Esto, refuerza la clasificación de riesgo obtenida por la serie preferente y expone a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o intereses.

A junio de 2020, el patrimonio separado presentaba activos de respaldo por UF 36.777 (incluyendo activos por UF 32.174 y caja estimada de UF 4.604), en tanto, los saldos insolutos de los títulos de deuda de las series B y C, medidos como valor par, ascendían a UF 4.337 y UF 112.667 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 848,00% del valor par de las series B y el 31,43% si se incluye la serie C.

Morosidad en Función del 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 36,7% 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 cartera 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 41,25% a junio de 2020; y un alza en la mora menor a 60 días, la cual se ubicó en 15,49% a junio de 2020. 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 compararse 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.

Para mayores antecedentes, ver el respectivo informe de clasificación en www.humphreys.cl

Resumen de instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bono	BTRA1-7B	AAA
Bono	BTRA1-7C	C

Contacto en **Humphreys**:

Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 - 22433 5200

E-mail: hernan.jimenez@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)

Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16º – Las Condes, Santiago - Chile

Fono (56) 22433 5200

<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".