



# Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

**Razón reseña:  
Anual desde Envío Anterior**

A n a l i s t a  
Eric Pérez F.  
Hernán Jiménez A.  
Tel. (56) 22433 5200  
eric.perez@humphreys.cl  
hernan.jimenez@humphreys.cl

## **Transa Securitizadora S.A. Quinto Patrimonio Separado**

**Enero 2020**

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16º  
Las Condes, Santiago – Chile  
Fono 224335200 – Fax 224335201  
ratings@humphreys.cl  
www.humphreys.cl

Categoría de riesgo		
Tipo de instrumento	Categoría	Tendencia
<b>Bonos securitizados:</b>		
Serie A	C	Estable
Serie B	C	Estable
Estados Financieros	30 septiembre 2019	

Número y fecha de inscripción de emisiones de deuda	
Bono Serie A (BTRA1-5A)	N° 283 de 27.12.01
Bono Serie B (BTRA1-5B)	N° 283 de 27.12.01

Datos básicos de la operación	
Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado N° 5 (BTRA1-5)
Activos de Respaldo	Contratos de Leasing Habitacional
Originador	Leasing Chile S.A. Delta Leasing S.A.
Administrador primario	Servihabit S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile

Resumen Características Cartera Securitizada					
Tipo de Activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV actual* promedio	Valor promedio garantía
Contratos de Leasing Habitacional	29.462	109	12,20%	44,69%	652,74

\* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles  
Datos obtenidos del análisis razonado con fecha a septiembre de 2019.

Datos básicos bono securitizado					
Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par* (UF) al 30/09/2019	Tasa de interés	Fecha vencimiento
A	Preferente	438.000	114.875	6,00%	diciembre 2023
B	Subordinada	122.800	347.103	6,00%	junio 2024

\* Valor Par incluye capital e intereses devengados.

## Opinión

### Fundamentos de la clasificación

La clasificación de riesgo de la serie preferente se fundamenta en que los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio no resultan suficientes en términos teóricos en relación con el monto de los cupones asociados a esta serie y con los gastos en que debe incurrir el patrimonio separado. Los contratos de *leasing* habitacional han sido originados en su totalidad por Delta Leasing S.A. y Leasing Chile S.A.

Los títulos de deuda, tanto Serie A como Serie B, se califican en “*Categoría C*”, ya que el nivel de activos del patrimonio separado y sus flujos esperados son reducidos respecto del nivel de obligaciones, incluso si se consideran solamente aquellas que se derivan del bono preferente (Serie A).

La clasificación de los bonos Serie A se mantiene en “*Categoría C*” debido al debilitamiento que tiene la cartera de respaldo para hacer frente a la serie preferente, obedeciendo, principalmente, al bajo valor de los activos que actualmente presenta el patrimonio separado en relación con el valor nominal de su bono *senior*. al descalce y pérdida de sobrecolateral con respecto al saldo insoluto de la misma serie.

Según datos a septiembre de 2019, los activos del patrimonio separado—incluyendo disponible, activos recuperados, contratos de *leasing* como valores negociables y los activos de respaldo—representaban el 50,8% de los instrumentos de deuda preferente (incluyendo intereses devengados y no pagados), cuyo valor par es de UF 114.875. Al incluirse la serie subordinada, el nivel de sobrecolateralización llegaba al 12,6%. Este mismo guarismo al inicio del septiembre de 2011 era de 93,0% y 72,6% respectivamente.

Cabe destacar que **Humphreys** no participó en la clasificación de los títulos de deuda al momento de formación del patrimonio separado, en diciembre de 2001, iniciando sus labores sólo en octubre de 2009.

A la fecha, los niveles de *default*<sup>1</sup> de los contratos de *leasing* habitacional que respaldan el patrimonio separado corresponden al 14,9% del saldo insoluto de la cartera al momento de iniciar el análisis de clasificación por parte de **Humphreys**. Por otro lado, el prepago acumulado de los activos representaba en torno al 57,8% de los montos a la misma fecha.

La tendencia se califica “*Estable*” pues se estima muy improbable que el patrimonio separado tenga un cambio relevante en su estructura de ingresos y egresos.

<sup>1</sup> Manteniendo un juicio conservador, **Humphreys** considera para su análisis de *stress* la mora mayor a 90 días como irrecuperable entendiendo que gran parte resulta no serlo.

## Definición categoría de riesgo

### Categoría C

Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

*"La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."*