



Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

Razón reseña:
**Anual y Cambio de Tendencia
de Clasificación**

Analista
Hernán Jiménez Aguayo
Tel. (56) 22433 5200
hernan.jimenez@humphreys.cl

Transa Securitizadora S.A.

Octavo Patrimonio Separado

Agosto 2015

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
Bonos securitizados:		
Serie A	-	-
Serie B	A	Desfavorable ²
Serie C	BB	Desfavorable ³
Serie D	C	Estable
Estados Financieros	Junio de 2015 ¹	

Datos básicos de la operación	
Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado N° 8 Btra 8
Inscripción Registro de Valores	N° 501 06 de junio de 2007
Activos de Respaldo	Mutuos Hipotecarios Endosables y Contratos de Leasing Habitacional
Originador	Credycasa S.A. Leasing Habitacional Chile S.A. MutuoCentro S.A. Hipotecaria Valoriza S.A. Servihabit S.A.
Administrador Primario	Acfín S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Gestión de Respaldo de la Información	Transa Securitizadora S.A.
Características Activos	Mutuos Hipotecarios Endosables: Tasa Fija, Pago Mensual, Amortización Completa. Contratos de Arrendamiento con Compraventa: Tasa Fija, Arriendo Mensual.

Datos básicos bono securitizado

Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par* (UF) al 30/06/2015	Tasa de interés	Fecha vencimiento
A	Preferente	156.300	0	4,15%	Diciembre - 2014
B	Subordinada	47.100	61.717	4,50%	Diciembre - 2021
C	Subordinada	11.400	17.806	5,50%	Marzo - 2022
D	Subordinada	58.000	87.080	5,00%	Junio - 2022

* Valor Par incluye capital e intereses devengados.

¹ Los análisis se han realizado con información al 31 de marzo de 2015, para efectos de presentación se han incorporado los estados financieros al 30 de junio de 2015, los cuales, de acuerdo con los análisis previamente efectuados, no afectan la categoría de riesgo asignada. Cabe destacar que el proceso de clasificación de **Humphreys** está basado en los aspectos estructurales del patrimonio, con un enfoque de largo plazo, por lo cual los resultados de un ejercicio en particular no afectan, necesariamente, la opinión de la clasificadora.

² Tendencia anterior: En Observación.

³ Tendencia anterior: En Observación.

Resumen características cartera securitizada

Tipo de activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV actual* promedio	Valor promedio tasación
MHE y CLH	94.561	264	10,62%	54,91	663

* Saldo insoluto actual / Valor de garantía inmuebles.

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a marzo de 2013. Promedios ponderados en función del saldo insoluto actual de la cartera de activos.

Opinión

Fundamentos de la clasificación

La clasificación de riesgo se fundamenta en que los activos que respaldan la operación que conforman el patrimonio separado, se consideran suficientes, aunque en distinta medida, 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.

El cambio de tendencia de la serie B y serie C desde “*En Observación*” a “*Desfavorable*”, responde a que la recaudación promedio del patrimonio separado se ha reducido en las últimas observaciones mientras que la mora dura se ha elevado, reduciendo las proyecciones de ingresos, con ello ajustando su liquidez y por ende, ajustando la capacidad de pago de los próximos cupones. Dado lo anterior es que la clasificadora analizará el comportamiento futuro de estas variables.

A marzo de 2015, el patrimonio separado tenía disponible en caja el equivalente a UF 2.581, activos recuperados medidos como saldo insoluto por UF 9.959 y activos de respaldo por UF 941.561; en tanto, los saldos insolutos de los títulos de deuda de la serie B, medidos como valor a la misma fecha, ascendía a UF 64.322. 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 161,7% de la serie B en forma individual y 127,0% del monto de los bonos series B y C en forma conjunta. El mismo guarismo se reduce al 61,9% al incluir la serie D.

En términos de morosidad, si bien el porcentaje de morosos es inferior a los niveles superiores de estrés considerados en el modelo dinámico utilizado por **Humphreys**, dicha situación se presume para una economía en crisis severa y para carteras con un mayor *seasoning* (antigüedad) promedio. A marzo de 2015,

la cartera crediticia presenta un nivel de default, considerando activos liquidados y con mora mayor a 90 días, de aproximadamente 33,5% del saldo insoluto de los activos existentes al inicio del patrimonio separado.

En cuanto a los prepagos, la cartera de activos ha presentado niveles del orden del 11,5% 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).

Para la mantención de la clasificación es necesario que el patrimonio genere flujos suficientes para cubrir los cupones de la serie preferente, que la morosidad de los mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* se reduzcan o mantengan en el mediano plazo y que no se deterioren las restantes variables que determinan la capacidad de pago del patrimonio separado.

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.

Definición categorías de riesgo

Categoría A

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero esta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría BB

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en retraso en el pago de intereses y del capital.

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.

Análisis del patrimonio

Recaudación: cobranza ordinaria efectuada

De acuerdo con las cifras de los últimos dos años, entre abril de 2013 y marzo de 2015, el patrimonio separado generó ingresos promedio mensuales por concepto de cobranza ordinaria –dividendos pagados al día, morosos recuperados, activos liquidados más prepagos voluntarios– en torno a los UF 2.864, registrándose el menor ingreso en octubre de 2014 (UF 1.096) y el mayor en abril de 2013 (UF 7.791). La Ilustración 1 presenta el comportamiento de la recaudación dentro de ese rango de tiempo.

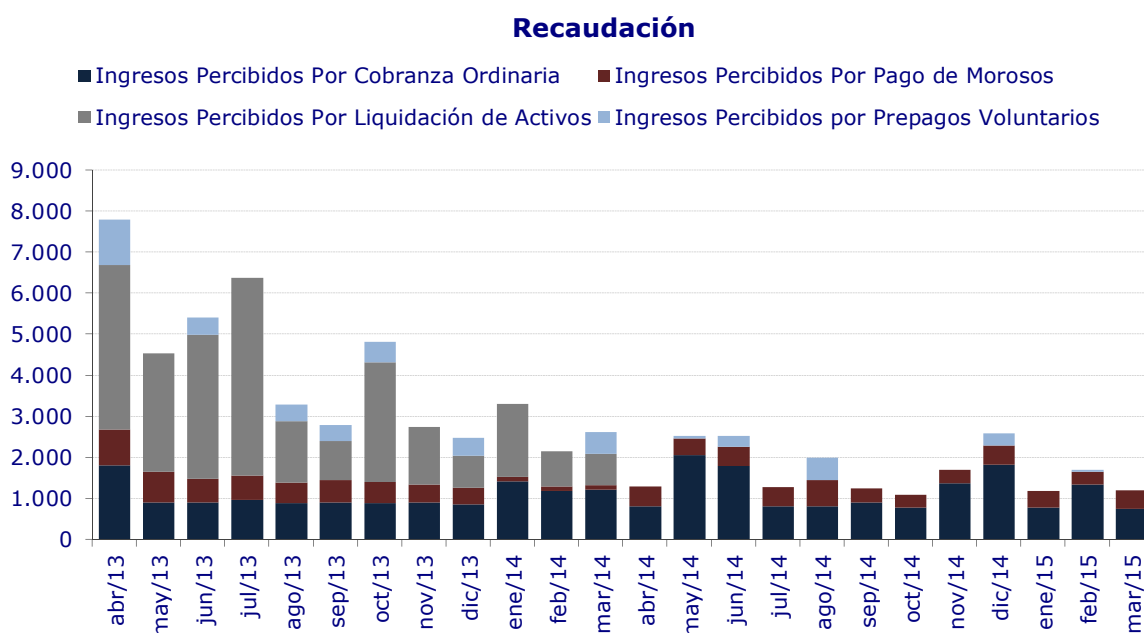


Ilustración 1: Recaudación del patrimonio

Morosidad de la cartera

En términos de morosidad, el comportamiento de la cartera ha mostrado un descenso a partir de diciembre de 2010 que se explica, en parte, por una aceleración en la liquidación de activos. Sin embargo, la mora dura presenta un cambio en su tendencia, manteniéndose en niveles elevados. A marzo de 2015 los impagos atrasados superiores a 90 días, considerada como mora dura por **Humphreys**, alcanzaba un 21,4% del saldo insoluto vigente, en tanto, la mora menor a 59 días y la mayor a 60 días representaban un 9,2% y 24,3% respectivamente. Lo anterior se puede visualizar en la Ilustración 2.

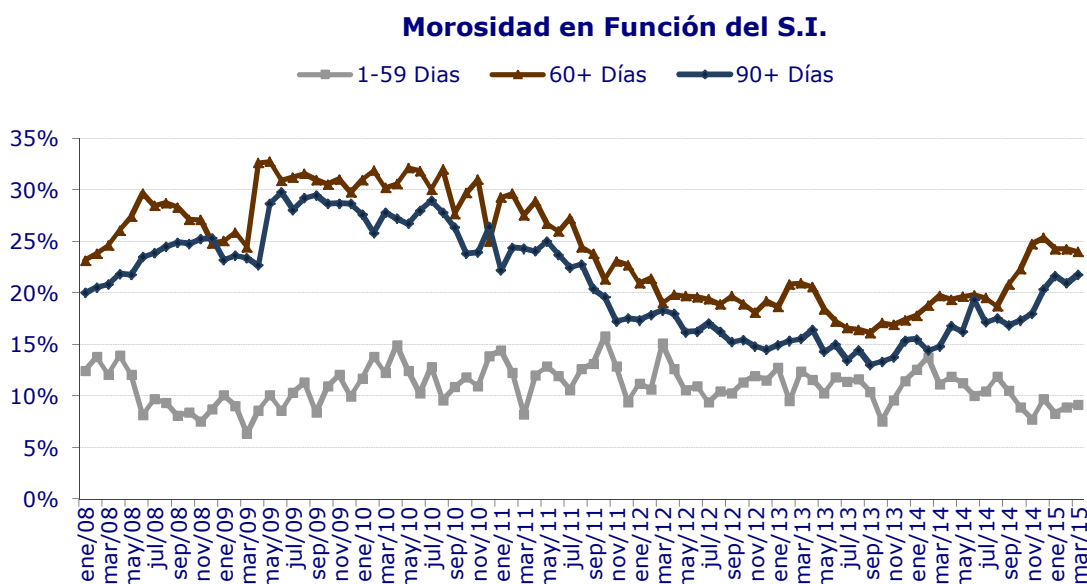


Ilustración 2: Evolución de la morosidad de activos

Prepagos voluntarios

A la fecha, el patrimonio ha reportado prepagos de activos por un monto de UF 24.400, considerando tanto los prepagos totales como aquellos parciales, representando el 11,5% del saldo insoluto original de la cartera. Este porcentaje se encuentra dentro de los parámetros supuestos por **Humphreys** antes de la conformación del patrimonio separado. Cabe señalar que este patrimonio separado ha realizado sustitución de activos, lo que aminora la pérdida de sobrecolateral generada por los prepagos anticipados de los activos de respaldo. La Ilustración 3 presenta el comportamiento de esta serie.

Default de la cartera

Humphreys, dado su criterio conservador, además de los activos efectivamente liquidados, también considera en *default* los activos con una morosidad mayor a tres cuotas, ya sea que se encuentren sin cobranza judicial o en proceso judicial. A marzo de 2015, el *default* promedio ponderado de la cartera era de 33,5% mientras que los activos efectivamente liquidados llegaban a un 24,4%, ambas cifras medidas en relación al valor original de la cartera. La Ilustración 4 presenta el comportamiento de estas dos variables.

Prepagos Acumulados

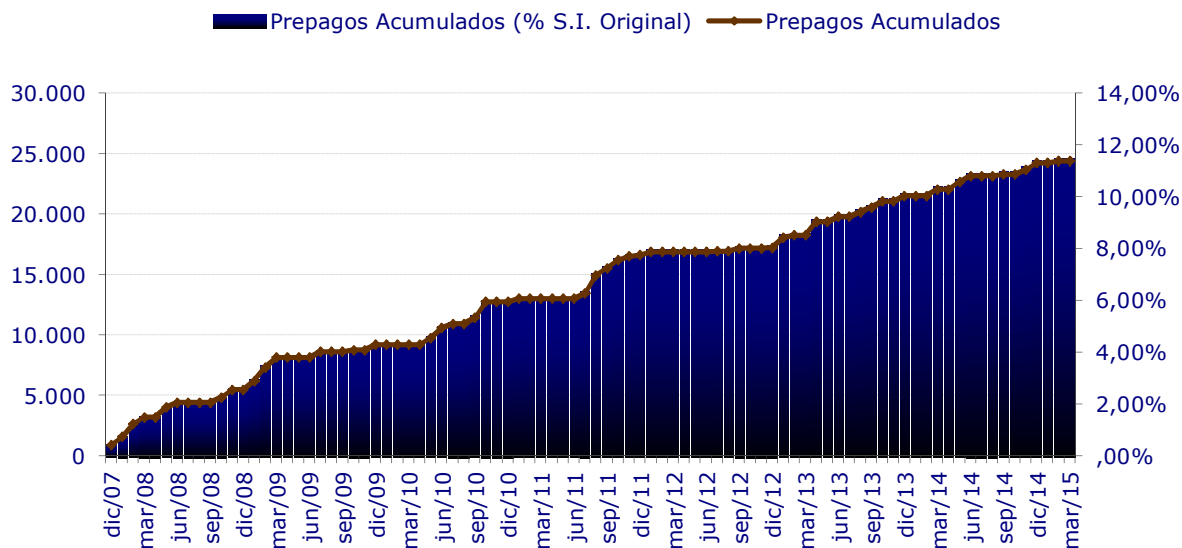


Ilustración 3: Prepagos de activos

Default Cartera

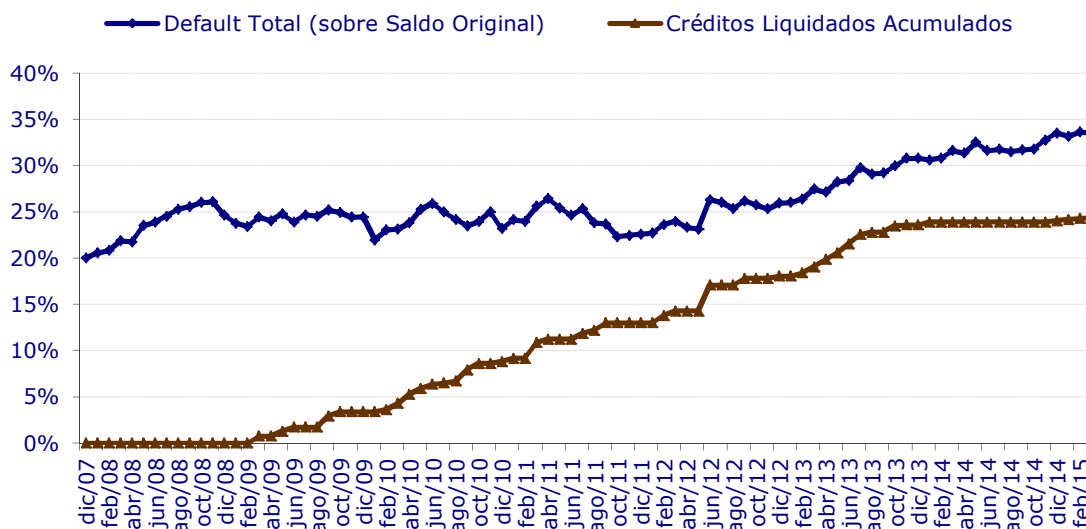


Ilustración 4: Default y liquidación de activos acumulados

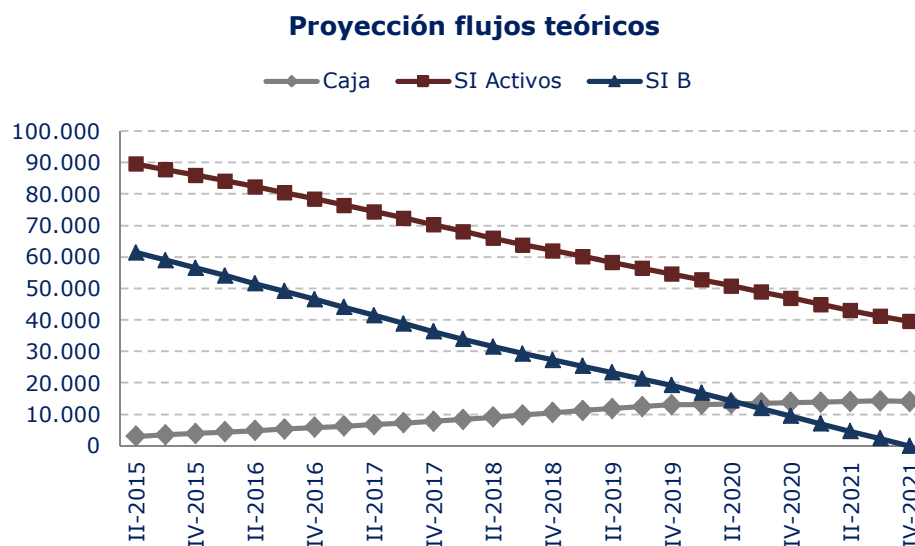
Otros antecedentes

Tasación original, tasa de interés y LTV

	LTV ⁴	Valor Prom. Tasación	Tasa de Interes	Seasoning
Mar 15	54,91	UF 663	10,62%	100
Dic 07	71,38	UF 651	10,91%	13

Antecedentes de los bonos securitizados

La siguiente ilustración representa el saldo insoluto de los activos, incluyendo el monto acumulado en caja; así como el saldo insoluto de la serie B, desde junio de 2015 hasta el vencimiento de la serie. Se muestra también una estimación de la caja que acumularía el patrimonio separado hasta el vencimiento de sus obligaciones. Los flujos de caja y saldos insolutos fueron estimados suponiendo condiciones teóricas, sin considerar prepagos ni *default*, y asumiendo que el patrimonio incurre en gastos de UF 1.000 al año



⁴ LTV: Relación existente entre lo adeudado y la tasación del activo

"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 Superintendencia de Valores y Seguros 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."