

**Tendencia de Serie B se mantiene "En Observación"**

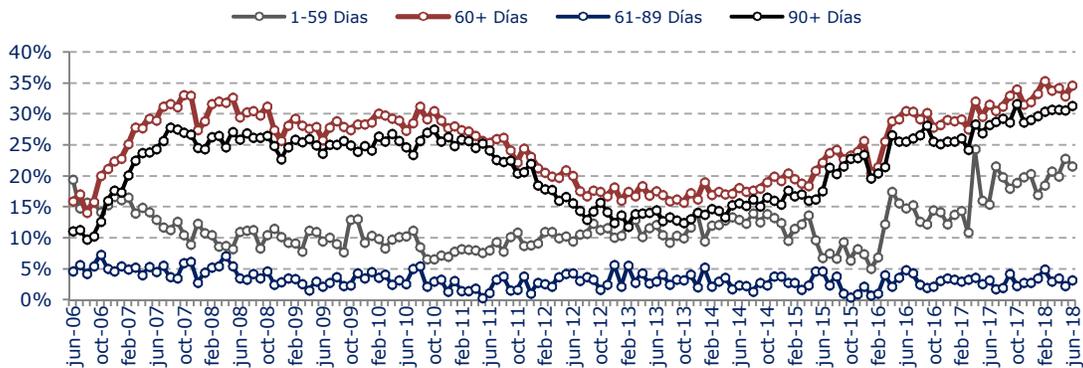
**Clasificación del Séptimo Patrimonio Separado de Transa se mantiene en "Categoría A+"**

Santiago, 22 de noviembre de 2018. **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 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 mantiene "En Observación" y "Estable", respectivamente.

La clasificación de los títulos serie B se fundamenta en la existencia de un adecuado sobre colateral, donde los activos superan a los pasivos en más de 173,41%; sin embargo, existe un importante descalce entre los flujos de los activos y de los pasivos del patrimonio separado, de hecho, cerca de un 58,7% 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 forzosos, 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. La persistencia de una reducida liquidez, podría llevar a la clasificadora a revisar a la baja la categoría de riesgo asignada.

Según los estados financieros a junio de 2018, el patrimonio separado tenía caja por UF 9.787 y activos recuperados por UF 7.656. Según la información entregada por la administradora, a junio el patrimonio separado presenta activos de respaldo por UF 47.271, en tanto, los saldos insolutos de los títulos de deuda de las series B y C, medidos como valor par, ascendían a UF 23.364 y UF 103.173, 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 273,41% del valor par de las series B y el 51,02% si se incluye la serie C.

**Morosidad en Función del S.I.**



A junio de 2018, la cartera crediticia presentaba un nivel de *default*, considerando activos liquidados y con mora mayor a 90 días, de 31,4% 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 16,6% 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.

La tendencia "En Observación" para la clasificación de la serie B se mantiene, ya que si bien posee un nivel de caja mayor al proyectado por la clasificadora y que le permitirá poder responder con sus obligaciones, presenta un mayor descalce de sus activos, además 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 y más días desde un 22,27% en junio de 2015 a un 34,69% a junio de 2018; un alza en la mora menor a 60 días, la cual se ubicó en 21,68% a junio de 2018. 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 asimilables). Todo ello cobra 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](http://www.humphreys.cl)

#### Resumen de instrumentos clasificados:

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

Contacto en **Humphreys**:

Felipe Guerra T. / Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 - 22433 5200

E-mail: [felipe.guerra@humphreys.cl](mailto:felipe.guerra@humphreys.cl) / [hernan.jimenez@humphreys.cl](mailto:hernan.jimenez@humphreys.cl)



<http://twitter.com/HumphreysChile>

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](mailto:ratings@humphreys.cl)

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a [ratings@humphreys.cl](mailto:ratings@humphreys.cl) con el asunto "eliminar de la lista".