

Tendencia de Serie B del Séptimo Patrimonio Separado de Transa se mantiene "En Observación"

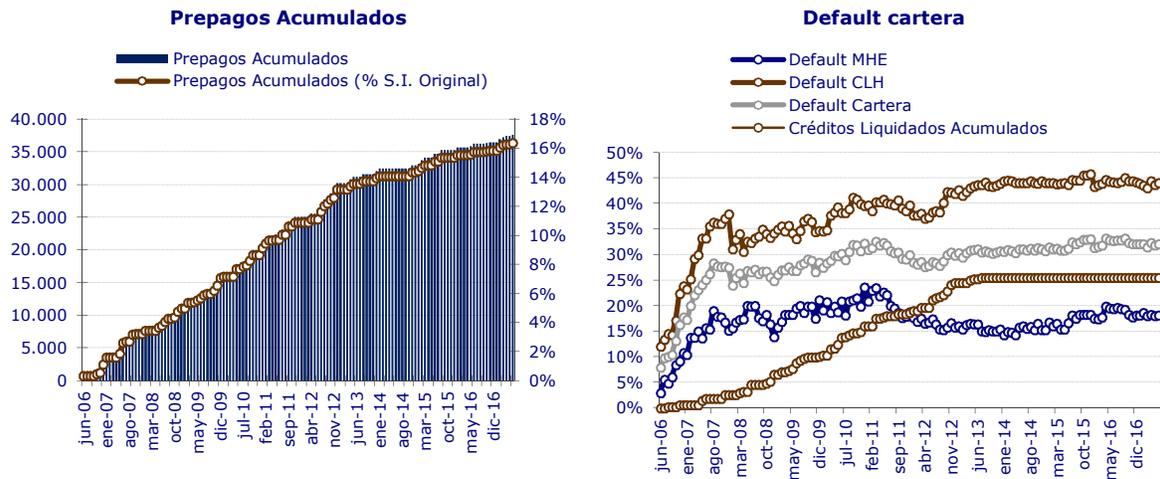
Clasificación del Séptimo Patrimonio Separado de Transa se mantiene en A+

Santiago, 11 de diciembre de 2017. **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 el elevado sobre-colateral de la transacción financiera (sobrecolateral de 111,8%), lo cual no impide reconocer la reducida liquidez del patrimonio separado y alertar que si persiste esta situación, la clasificadora podría revisar a la baja la categoría de riesgo asignada.

De acuerdo con los antecedentes disponibles a la fecha de evaluación, el valor de los activos del patrimonio separado (saldo insoluto de los mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* habitacional, más los recursos disponibles y los bienes recuperados) representaba el 211,8% del valor nominal de los títulos preferentes.

A junio de 2017, el patrimonio separado tenía disponible por UF 9.717, activos recuperados, medidos como saldo insoluto por UF 7.570 y activos de respaldo por UF 56.632; en tanto, los saldos insolutos de los títulos de deuda de la serie B, medido como valor par, ascendían a UF 31.323.



A pesar de la suficiencia de los activos en relación con los pasivos, la limitada liquidez del patrimonio separado responde a los elevados niveles de mora de la cartera crediticia y al hecho que la operación de securitización presenta un importante descalce entre los flujos de ingresos y de egresos, producto que aproximadamente el 49% de los flujos teóricos de los activos se producirían después del vencimiento de los bonos. Con todo, la eventual iliquidez podría ser mitigada si se agilizará la enajenación de los activos en *default* y los ingresos por este concepto.

A esto habría que sumar que los prepagos voluntarios se utilizaran para el pago anticipado de los títulos de deuda.

Según la información a junio de 2017, la cartera crediticia presentaba un nivel de *default*, considerando activos liquidados y con mora mayor a 90 días de 32,1% 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 cercanos al 16,4% 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).

La tendencia "En Observación" para la clasificación de la serie B se mantendrá hasta que no se verifique si el cambio de administrador primario ocurrido en octubre de 2014 ha afectado o no el desempeño de la cartera de activos.

Después de tres años del cambio del administrador primario, se observa un aumento de la mora de 60 a más días de un 22,27% a junio de 2015 a un 31,60% en junio de 2017 y un alza en la mora menor a 60 días, la cual se ubicó en 15,54% a junio de 2017. Las cifras detalladas demuestran una menor capacidad en la cobranza por parte del administrador primario.

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

Resumen de instrumentos clasificados:

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

Contacto en **Humphreys:**

Hernán Jimenez 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 / Fax (56) 22433 5201

<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".