

Patrimonio respaldado con mutuos hipotecarios

Humphreys mantuvo en "Categoría C" la clasificación de los bonos del Tercer Patrimonio Separado de Transa Securitizadora

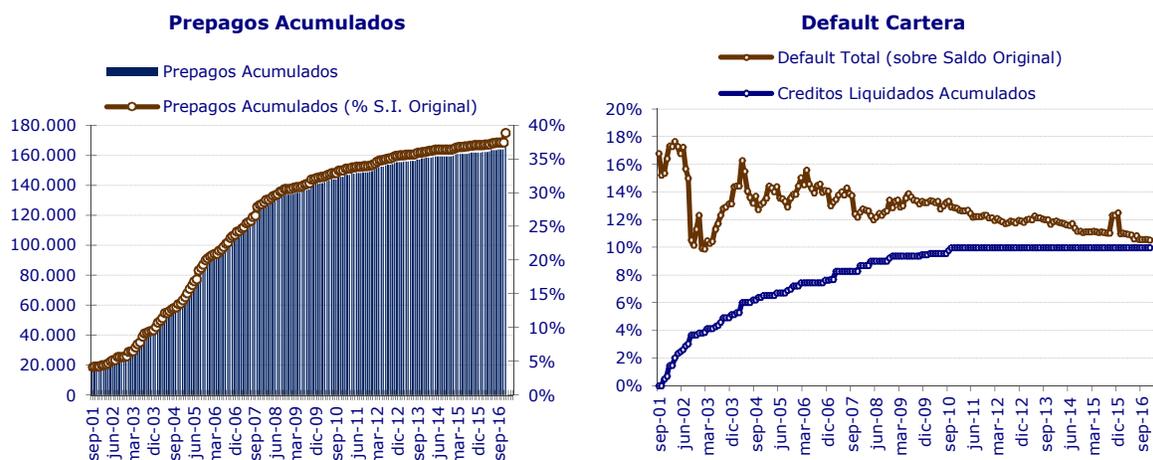
Santiago, 9 de junio de 2017. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de los bonos serie 3B del tercer patrimonio separado de **Transa Securitizadora S.A** en "Categoría C" y la tendencia en "Estable". Los activos principales del patrimonio separado corresponden a mutuos hipotecarios.

La clasificación de riesgo de los bonos en "Categoría C" se fundamenta en la escasa capacidad que tiene el patrimonio separado para generar los ingresos que son necesarios para cubrir los gastos propios de la estructura financiera y pagar oportunamente los intereses y amortización de capital a los bonistas.

De acuerdo con estimaciones de **Humphreys**, los flujos esperados de los activos que conforman el patrimonio separado resultarían insuficientes para cumplir con las obligaciones emanadas de la emisión del bono. Esto implica que, aunque se intente optimizar la administración del patrimonio separado, existe una muy baja probabilidad de que los títulos de deuda se paguen en los términos y plazos estipulados en la escritura de emisión. Cabe destacar, que **Humphreys** no efectuó la clasificación de estos títulos desde el inicio de la estructuración del patrimonio separado en 1998, sino a partir de octubre de 2009, fecha en la que clasificó los instrumentos en "Categoría B+".

La categoría asignada obedece también a la reducida razón entre el valor de los activos del patrimonio separado (incluyendo activos hipotecarios de respaldo, mutuos hipotecarios como valores negociables, caja y activos recuperados) y el saldo insoluto de los bonos, que a diciembre de 2016 se calculó en aproximadamente 53,57% (75,81% a diciembre de 2015).

Cabe señalar, que el patrimonio cuenta cada vez con menor tiempo para capturar el diferencial de tasas entre activos y pasivos (el bono vence en marzo de 2018), las que han continuado generando disminuciones en los flujos que se espera sean generados por los activos de respaldo dentro del período de vigencia.



Según datos al 31 de diciembre de 2016, el patrimonio separado tenía mutuos hipotecarios como respaldo por UF 11.676. En tanto, el saldo insoluto de los instrumentos de deuda, más los intereses devengados a esa fecha, ascendía a UF 46.309.

A diciembre de 2016, el nivel de *default*, representado por todos los créditos liquidados desde la fecha del primer análisis del patrimonio separado por parte de la Clasificadora y los activos con mora superior a 90 días, llegaba al 10,5% del saldo insoluto existente al inicio del análisis de clasificación. Dada la antigüedad de la cartera –aproximadamente 232 meses para los activos de respaldo– no se esperan cambios significativos en este aspecto.

En términos de prepagos acumulados, desde junio de 2009¹ a diciembre de 2016 la cartera de activos presentaba un nivel cercano al 39,0% del saldo insoluto existente en la primera fecha.

Los mutuos hipotecarios que conforman el patrimonio separado han sido originados en su gran mayoría por Credicasa, Cruz Blanca, Las Américas, Procredito, Mutuoban, Contemporanea, Mutuo Centro, Hepner y Muños y Valoriza. La administración de los mismos está a cargo de Transa.

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

Resumen instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Bonos	BTRA1-3B	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) 22 433 52 00 / Fax (56) 22 433 52 01

<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".

¹ Fecha de primera evaluación de la data del patrimonio por parte de la clasificadora