

FELLER RATE RATIFICA EN “AAA” LA CLASIFICACIÓN DE LA SERIE SENIOR A Y EN “AA” LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERIES SUBORDINADAS B1 Y B2 DE LA SEXTA EMISIÓN DE BONOS DE SECURITIZACIÓN DE TRANSA SECURITIZADORA.

Contacto

Matthias Casanello / Matthias.casanello@feller-rate.cl / (562) 757-0472
Marcelo Arias / marcelo.arias@feller-rate.cl / (562) 757-0480

Santiago, Chile – 20 de agosto de 2008. Feller Rate ratificó en “AAA” la clasificación de la serie senior A y en “AA” la clasificación de las series subordinadas B1 y B2 de los bonos de securitización del Sexto Patrimonio Separado de Transa Securitizadora. La serie C subordinada mantuvo su clasificación en “C”.

Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional originados por Leasing Chile (60%) y mutuos hipotecarios de varias mutuarías, la gran mayoría administrados por Transa, bajo un esquema de asesoría operativa contratada con ACFIN.

La clasificación asignada a los títulos de deuda se fundamenta en la estructura financiera y sobrecolateralización actual, así como en el comportamiento de los activos de respaldo. Considera, además, la estructura administrativa y operativa de la transacción, así como los cambios introducidos al contrato especial de emisión mediante las escrituras modificatorias del 5 de septiembre y 1 de diciembre de 2006, en relación a canjes de títulos de las series subordinadas.

El colateral muestra niveles de morosidad e incumplimiento potencial que se encuentran muy por sobre los de otras carteras de perfil similar. No obstante, ello fue incorporado en el modelo inicial de clasificación, que consideró factores de castigo muy superiores a los niveles utilizados habitualmente en este tipo de carteras. Por otra parte, el emisor, en conjunto con ACFIN, informó una serie de medidas que están siendo tomadas con el fin de mejorar la gestión de cobranza de la cartera. Feller Rate evalúa como positivas las medidas adoptadas por Transa, en el sentido de que se han elaborado sobre la base de un diagnóstico adecuado y se aprecian bien direccionadas, en cuanto a atacar los posibles fundamentos del desempeño de la cartera. Además, cabe destacar que la morosidad del portafolio se ha ido estabilizando.

Los plazos asociados al proceso de recuperación de activos fallidos se sitúan en rangos elevados, encontrándose en stock un importante volumen de viviendas recuperadas que aún no han sido liquidadas.

Los niveles de prepago, tanto en la cartera de mutuos como de leasing, son acordes a los de portafolios comparables y no presentan quiebres de tendencia importantes como los mostrados por otras carteras hipotecarias orientadas a segmentos de mayores ingresos. No obstante, dados los cambios estructurales a nivel del mercado de financiamiento de vivienda, la evolución del prepago está siendo revisada permanentemente.

Conforme a las flexibilidades que brinda la estructura, buena parte de los ingresos extraordinarios (por prepagos y recuperaciones de activos fallidos) han sido utilizados por la securitizadora para invertir en operaciones de mutuos hipotecarios y leasing habitacional, bajo criterios que dependen de la securitizadora y de las condiciones definidas en la escritura de emisión. Así, no se requiere de la aprobación formal de los clasificadores de riesgo, existiendo en dicho caso una exposición a incumplimientos de pago, liquidez y descalces. No obstante, durante 2007 y 2008 se liquidaron las posiciones de estos instrumentos, manteniéndose los recursos invertidos en fondos mutuos.

Si bien la estructura presenta resguardos coherentes con las clasificaciones asignadas, Feller Rate seguirá de cerca la evolución de la morosidad de los activos, el stock de las viviendas recuperadas y el régimen de inversiones del patrimonio separado.

*Siga el desempeño de cada patrimonio separado a través de nuestro **Sistema de Monitoreo de Transacciones de Securitización** (disponible en www.feller-rate.cl en la sección **Reportes**). Asimismo, en nuestro sitio encontrará tanto los informes originales de clasificación, como los de actualización anual, junto con los respectivos comunicados de prensa.*
