



Razón reseña:
Anual desde Envío Anterior

Analista
Gonzalo Neculmán G.
Tel. (56-2) 2433 5200
gonzalo.neculman@humphreys.cl

Transa Securizadora S.A.

Sexto Patrimonio Separado

Julio 2013

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16°
Las Condes, Santiago – Chile
Fono 2433 52 00 – Fax 2433 52 01
ratings@humphreys.cl
www.humphreys.cl

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría
Bonos securitzados:	
Serie B1 y B2	AAA
Serie C	C
Tendencia	Estable
Estados Financieros	Marzo de 2013

Datos básicos de la operación	
Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado N° 6 Btra1-6
Inscripción Registro de Valores	N° 392 2 de noviembre de 2004
Activos de Respaldo	Mutuos Hipotecarios Endosables Contratos de Leasing Habitacional
Originador	Leasing Chile S.A. Hipotecaria Valoriza S.A. Mutuocentro
Administrador Primario	Acfin S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Gestión de respaldo de la información	Transa Securitizadora S.A.
Características Activos	Tasa Fija, Pago Mensual, Amortización Completa.

Resumen Características Cartera Securitizada						
Tipo de Activo	Saldo insoluto (UF)	# Activos	Tasa promedio	LTV actual * promedio	Valor promedio tasación	
MHE	48.789,17	198	9,53%	29,40%	842	
CLH	115.884,32	324	12,01%	48,91%	747	

* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles

Datos obtenidos de la cartera de activos a marzo de 2013.

Promedios ponderados en función del saldo Insoluto Actual de la cartera de activos.

Características de las Series de Bonos

Serie	Descripción	Valor nominal original (UF)	Valor par* (UF)	Tasa de interés	Fecha de vencimiento
B1	Subordinada	119.805	85.135	4,50%	Sep-17
B2	Subordinada	195	139	4,50%	Sep-17
C	Subordinada	146.838	204.928	5,00%	Dic-17
Total		506.838	290.201		

* Valor par incluye capital e intereses a marzo de 2013

Opinión

Fundamento de la clasificación

La clasificación de riesgo se fundamenta en la suficiencia de los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado en relación con las obligaciones emanadas por la emisión de bonos. Esto en consideración al nivel de riesgo de dichos activos, los cuales están conformados tanto por contratos de leasing habitacional como por mutuos hipotecarios. La cartera es originada, en su mayoría, por Leasing Chile S.A., Hipotecaria Valoriza S.A. y Mutuocentro. El sobrecolateral de la operación está conformado por el exceso de *spread* y, en el caso de la serie B, por el mayor valor del activo en relación al valor nominal de dicha serie.

A marzo de 2013 el valor de los activos –saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los saldos en caja y los activos recuperados– representaban el 253% del saldo insoluto de las series B1 y B2. Durante la primera evaluación realizada por **Humphreys**, el nivel de sobrecolateralización de serie B (que incluía, además, la serie A) se encontraba en 131,15%.

La cartera de activos, que a marzo de 2013 tenía un *seasoning* de 113 meses, ha presentado un comportamiento dentro de los parámetros esperados, habiéndose prepagado en torno al 24,51% de los activos y presentando un nivel de *default*¹ de 23,6% sobre el saldo original. Este se aproxima al valor proyectado por el modelo dinámico de **Humphreys**, pero aun está muy distante de los estrés máximos arrojados por el mismo modelo. En todo caso, las liquidaciones efectivas, que han implicado enajenación de las garantías, han sido del orden del 16,9%.

¹ Por *default* se entiende contratos liquidados o en cobranza judicial y/o mora superior a tres meses

En consecuencia, dado el comportamiento pasado que ha exhibido la cartera de activos de respaldo, las características propias de la operación establecida en el contrato de emisión y los niveles de estrés que habitualmente aplica **Humphreys**, se concluye que la probabilidad de *default* y de pérdida esperada para los tenedores de las series B1 y B2 tiende a 0%.

Adicionalmente el patrimonio separado muestra un importante descalce entre los flujos asociados a los activos y los pasivos, puesto que aproximadamente un 20% de los flujos se producirían después del vencimiento de los bonos. Si bien este problema no afecta a los tenedores de las series B1 y B2 por los elevados niveles de sobrecolateralización de estos bonos, la pérdida esperada de los tenedores de la serie C dependerá de las condiciones del mercado y los precios a los que los activos puedan liquidarse al momento del vencimiento de estos títulos.

Definición categorías de riesgo

Categoría AAA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

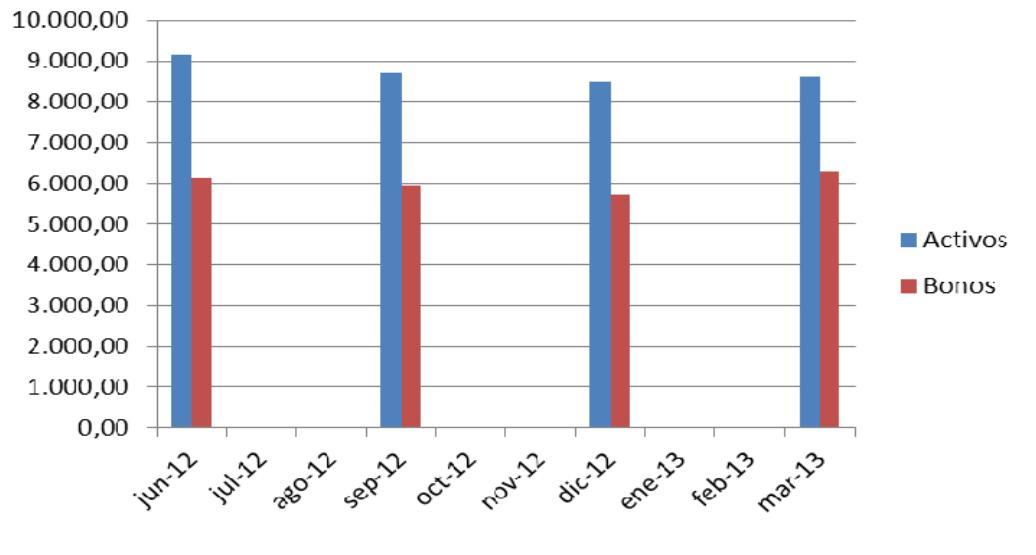
Categoría C

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

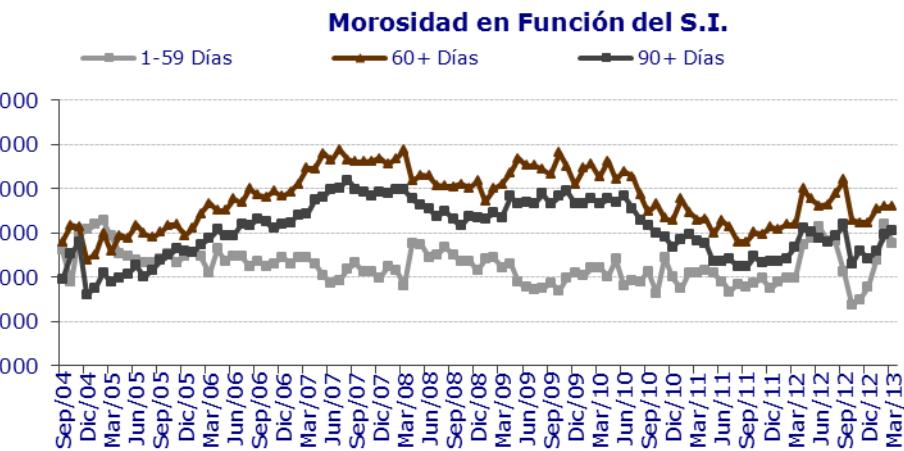
Recaudación y pago de bonos

De acuerdo con las cifras de los últimos cuatro trimestres, el patrimonio separado muestra una amplia holgura entre los flujos generados por los activos y por los pasivos; no obstante, se evidencia una tendencia a la baja, pero manteniendo un nivel elevado de excedentes. En la práctica, los superávit trimestrales son equivalentes a los gastos anuales del patrimonio separado.



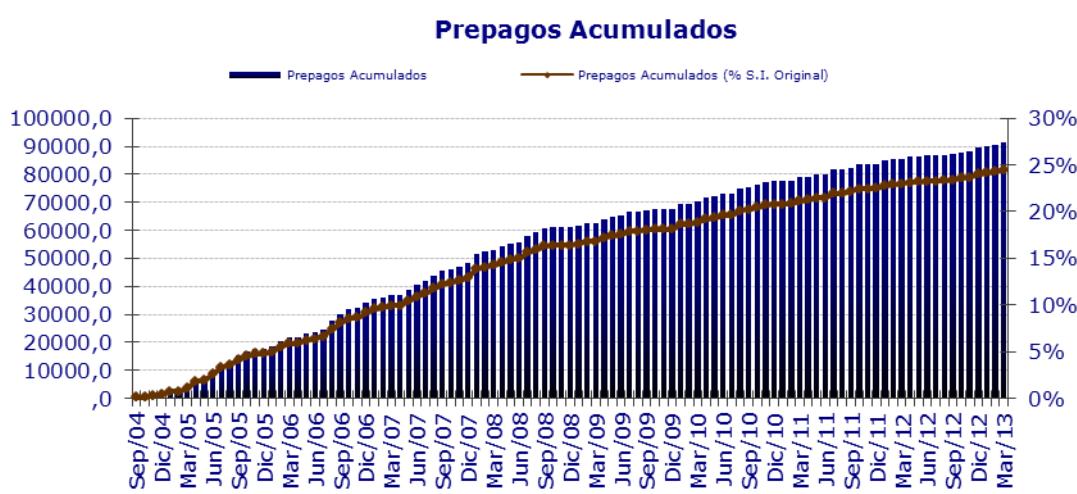
Morosidad de la cartera de activos

Durante los últimos meses se ha revertido la tendencia a la baja que se observó en la mora hace un año atrás, evidenciándose un comportamiento más volátil, pero aun en niveles inferiores a los *peak* alcanzado en el pasado. A marzo de 2013, la mora sobre 90 días, considerada como dura por **Humphreys**, alcanzaba el 15,2% del saldo insoluto vigente, nivel superior al de marzo de 2012 (13,41%), pero inferior a los registrados en la segunda mitad de 2009. Del mismo modo, la mora entre 1 y 59 días y aquella sobre 60 días, se encuentra, por sobre los niveles de hace 12 meses, alcanzando, a marzo de 2013, el 13,8% y 18,0%, respectivamente (9,89% y 15.98%, a marzo de 2012).



Prepagos voluntarios

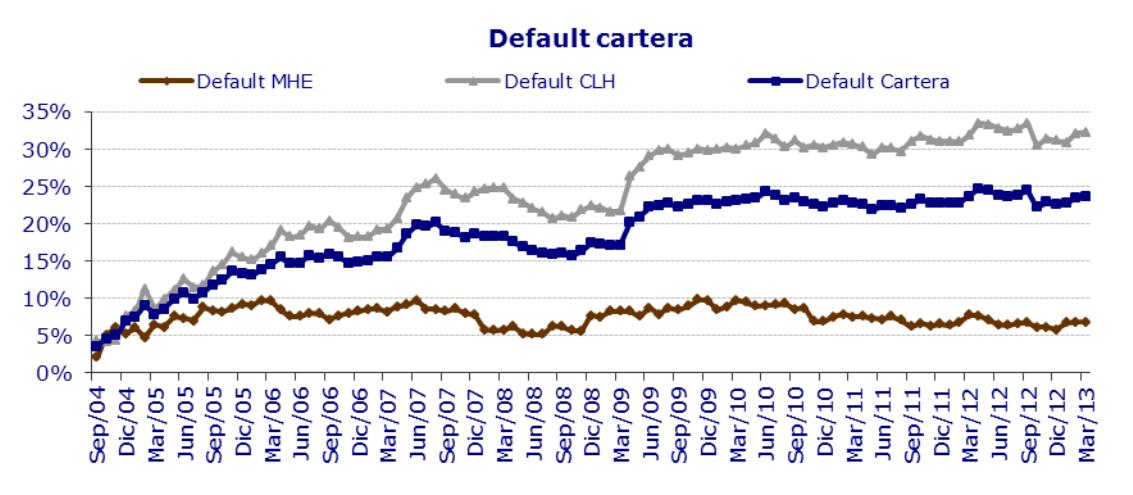
Durante toda la vida del patrimonio se han producido prepagos de activos por un monto equivalente a UF 91.301 (UF 85.615 a marzo de 2012), considerados tanto los prepagos totales como aquellos parciales, los que representan aproximadamente el 24,51% del saldo insoluto original de la cartera securitizada (22,91% hace un año).



Cabe señalar que en el presente patrimonio se han realizado sustituciones de activos, lo que aminora la pérdida de sobrecolateral generado por los pagos anticipados de los activos de respaldo.

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 2013, el *default* promedio ponderado de la cartera era de 23,6% (medido en función del saldo insoluto de la cartera original), levemente superior al 22,8% observado en marzo de 2012. En esta cifra incide fundamentalmente el *default* de la cartera de leasing que llega a 32,2% (31,4% a marzo de 2012), mientras que el de la cartera de mutuos hipotecarios alcanzaba tan solo el 6,68% (7,74%). En el gráfico siguiente se evidencia la estabilización a partir del segundo semestre de 2009 en niveles entre el 20% y el 25%.



La primera liquidación de garantías de este patrimonio separado fue en junio de 2005. A marzo de 2013, éstas alcanzaron el 16,92% del saldo insoluto original de la cartera (16,65% a marzo de 2012).

Otros antecedentes

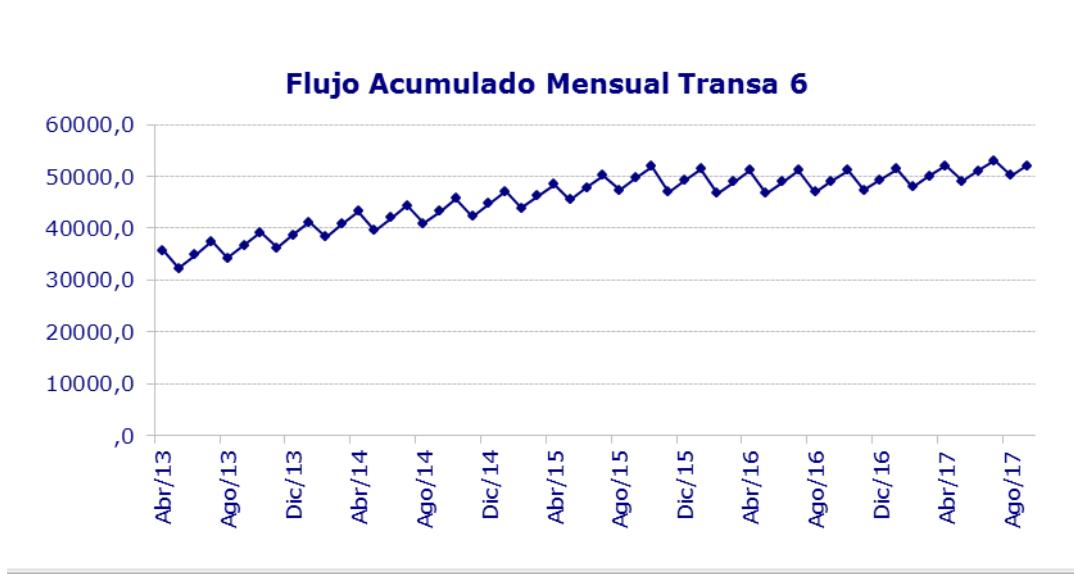
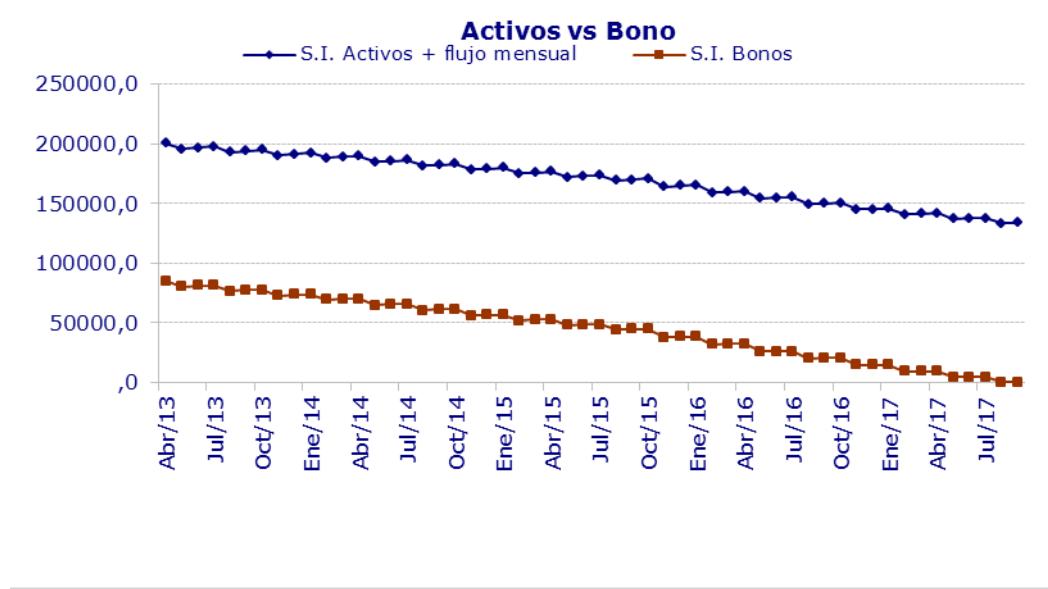
Tasación original, tasa de interés y LTV

Fecha	LTV ²	Tasación	Tasa de Interés	Seasoning
Mar - 13	42,56%	775	11,28%	113
Inicial (Sep-04)	61.86%	779	11,26%	11

Antecedentes de los bonos securitizados

El siguiente gráfico representa el saldo insoluto de los activos, incluyendo el monto acumulado en caja, así como el saldo insoluto de ambas series B, desde marzo de 2013 hasta el vencimiento de los bonos. En el segundo gráfico, 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 ideales, sin considerar prepagos ni *default*, y asumiendo que el patrimonio incurre en gastos de UF 4.000 al año (en los hechos este valor ha sido inferior, alrededor del 50%). Se evidencia que los altos niveles de sobrecolateralización de las series B1 y B2 permanecerían durante toda la vida del patrimonio separado y que la estructura generaría la caja necesaria para cumplir con holgura con las obligaciones emanadas de estas series.

² LTV: Relación existente entre la adeudado y la tasación



"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 aquélla que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."