

## Ratings

Instrumento	Rating	Acción de Rating	Tendencia	Acción de Tendencia
Bono Securitizado – Serie A	C	Confirmación	Estable	Confirmación
Bono Securitizado – Serie B	C	Confirmación	Estable	Confirmación

## Fundamentos de Clasificación

ICR ratifica la clasificación en Categoría C, tendencia “Estable” de las Series A y B del patrimonio separado N° 5 de Transa Securitizadora, número de inscripción en la Superintendencia de Valores y Seguros N° 283 con fecha del 27 de diciembre de 2001, el cual está respaldado por contratos de leasing habitacional directos y contratos de leasing con AFV, originados por Leasing Chile y Delta Leasing.

El activo subyacente que respalda la emisión, a noviembre de 2016, se encuentra constituido por contratos de leasing habitacional directos y contratos de leasing con AFV, originados por Leasing Chile y Delta Leasing.

De estos contratos, existen contratos de leasing directos, mientras que el resto son contratos de leasing con AFV, originados en su totalidad por Delta Leasing (el ingreso por el saldo insoluto de los contratos de leasing con AFV ingresa al patrimonio separado al vencimiento del crédito en el caso de que en el fondo de AFV existan fondos suficientes. Mientras esto se cumpla, el patrimonio percibe un ingreso mensual por cada uno de los créditos).

Las razones que explican la clasificación en categoría C para la serie preferente son las siguientes:

- Nivel de morosidad

Desde el año 2013 se observa un alza muy significativa en la morosidad total, la que se mantiene el año 2014 alcanzando a septiembre del mismo año un 56,4%. En marzo de 2015 y enero de 2016, se disminuyó la clasificación de riesgo de la serie preferente, explicado por la evolución de la morosidad. A septiembre de 2017, la morosidad alcanzó al 72%.

A septiembre de 2017, la cartera con una 1 ó 2 cuotas morosas representa un 4,94 del total de la cartera, las con 3 y 5 cuotas atrasadas un 13,2%, mientras que aquellas con 6 ó más cuotas morosas representan un 53,9%.

- Ritmo de venta de viviendas

Al 30 de septiembre de 2017, 25 viviendas se mantienen en stock o proceso de liquidación. Cabe destacar que todas estas propiedades se mantienen en proceso de liquidación hace más de 18 meses y la última venta de vivienda se realizó en octubre de 2013. Estas viviendas poseen un valor de UF 16.860.

- Alta acumulación de caja

A septiembre de 2017, el patrimonio contaba con recursos por UF 31.776, de los cuales UF 10.388 corresponden a cuotas de fondos mutuos del fondo de prepago. En mayo de 2013 y enero de 2016, se disminuyó la clasificación de la serie A, en parte por la acumulación de caja, situación que no permite generar el spread necesario (interés del crédito menos interés del cupón). La securitizadora evaluó la posibilidad de efectuar un prepago parcial anticipado, sin embargo, nunca fue llevado a cabo.

- Bajo nivel de sobrecolateral

El saldo insoluto de la serie A, al 30 de septiembre alcanzó a UF 160.523. Por otro lado, la suma de las carteras (original y valores negociables) es de UF 87.069, esto sin restar los créditos morosos con más de 6 cuotas, lo que restringiría aún más el nivel de sobrecolateral.

## Definición de Categorías

### Bono Securitizado

#### 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.

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN			
Fecha	Serie A	Tendencia	Motivo
May-13	BB	Negativa	Baja Rating
Feb-14	BB	Negativa	Reseña Anual
Feb-15	BB	Negativa	Reseña Anual
Mar-15	C	Estable	Baja Rating
Ene-16	C	Estable	Reseña Anual
Dic-16	C	Estable	Reseña Anual
29-Dic-17	C	Estable	Reseña Anual

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN			
Fecha	Serie B	Tendencia	Motivo
May-13	C	Estable	Revisión Serie A
Feb-14	C	Estable	Reseña Anual
Feb-15	C	Estable	Reseña Anual
Mar-15	C	Estable	Revisión Serie A
Ene-16	C	Estable	Reseña Anual
Dic-16	C	Estable	Reseña Anual
29-Dic-17	C	Estable	Reseña Anual

*La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, 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 pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*