

Transa Securizadora S.A.

(Séptimo Patrimonio Separado)

Noviembre 2009

Categoría de Riesgo y Contacto			
Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos	
Bonos Securitizados		Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.
Serie A	AA+	Analista	Cristóbal Oyarzún M.
Serie B	A+	Teléfono	56 – 2 – 433 52 00
Serie C	C	Fax	56 – 2 – 433 52 01
Tendencia Serie A y C	Estable	Correo Electrónico	ratings@humphreys.cl
Tendencia Serie B	En Observación	Sitio Web	www.humphreys.cl
		Tipo de Reseña	Informe Anual
		Estados Financieros	Septiembre de 2009

Datos Básicos de la Operación	
Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado N° 7 (BTRA - 7)
Inscripción Registro de Valores	N° 449 30 de diciembre de 2006
Activos de Respaldo	Mutuos Hipotecarios Endosables y Contratos de Leasing Habitacional
Originador	Leasing Habitacional Chile S.A. MutuoCentro S.A. Hipotecaria Valoriza S.A.
Administrador Primario	Transa Securizadora S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Gestión de Respaldo de la Información	Acfín S.A.
Características Activos	Mutuo Hipotecario Endosable: Tasa Fija, Pago Mensual, Amortización Completa. Contrato de Arrendamiento con Compraventa: Tasa Fija, Arriendo Mensual. Ahorro Acumulado (ahorro mensual + subsidio trimestral) para uso de opción de contrato de compraventa

Datos Básicos Bono Securizado

Serie	Descripción	Valor Nominal Original (UF)	Valor Par* (UF)	Tasa de Interés (%)	Fecha Vencimiento
A	Preferente	162.000	98.416,80	4,80%	Oct - 2014
B	Subordinado	50.000	60.892,03	5,40%	Oct - 2020
C	Subordinado	59.520	70.193,55	4,50%	Ene - 2021
Total		271.520	229.502,39		

* Valor Par incluye capital e intereses a septiembre 2009

Resumen Características Cartera Securizada

Tipo de Activo	Saldo Insoluto (UF)	# Activos	Tasa Promedio	LTV Actual* Promedio	Valor Promedio Tasación
Mutuos Hipotecarios Endosables	91.571,5	190	8,99%	57,06%	862
Ctos. de Leasing Habitacional	77.891,0	216	11,97%	60,79%	577
Total	169.462,5	406	10,36%	58,77%	731

* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles
 Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a septiembre de 2009. Promedios ponderados en función del saldo Insoluto Actual de la cartera de activos.

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. Los mutuos hipotecarios endosables han sido originados en su gran mayoría¹ por Valoriza S.A. y MutuoCentro S.A., en tanto que el origen de la totalidad de los contratos de leasing habitacional pertenece a Leasing Chile S.A.

La ratificación de la clasificación se sustenta en que el patrimonio no ha mostrado cambios relevantes desde la modificación de la clasificación de la Serie B en el mes de septiembre, desde "Categoría AA-" a "Categoría A+". Dicha modificación se basó en el elevado nivel de morosidad que han exhibido y mantenido en el tiempo los activos que conforman el patrimonio separado, situación que ha afectado tanto a los mutuos hipotecarios como a los contratos de leasing habitacional que respaldan la transacción.

¹ Los mutuos originados por Valoriza y MutuoCentro representan, aproximadamente, 93% del total de mutuos de la cartera enterada.

A septiembre de 2009 el valor de los activos -saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles- representan en torno al 126% del monto de los bonos series A y B y el 87% si se incluye la serie C (a la fecha de emisión, diciembre de 2005, este *ratio* era de alrededor del 110,96% y del 86,64%, respectivamente, pero no contaba con activos en mora).

De acuerdo con la última información disponible, septiembre de 2009, la cartera crediticia presenta un nivel de *default* de aproximadamente 28% del saldo insoluto de los activos existentes al inicio del patrimonio separado (considerando activos liquidados y con mora sobre 90 días) porcentaje que se encuentra muy por sobre lo evidenciado en otras carteras de características similares. Los activos efectivamente liquidados representan en torno al 9%.

En términos de prepagos, la cartera de activos ha presentado niveles del orden del 7,5% del saldo insoluto original de la cartera.

Finalmente, la clasificación de la serie C en “*categoría C*”, se basa en el hecho que su pago está subordinado al cumplimiento de las series A y B, absorbiendo prioritariamente las pérdidas de los activos, reforzando de esta manera la clasificación de riesgo obtenida por las series preferentes, aunque exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o intereses.

Definición Categoría de Riesgo

Categoría AA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy 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 A

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero esta es susceptible de deteriorarse levemente 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 de capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

Signo +

Corresponde a los títulos de deuda con menor riesgo relativo dentro de su categoría.

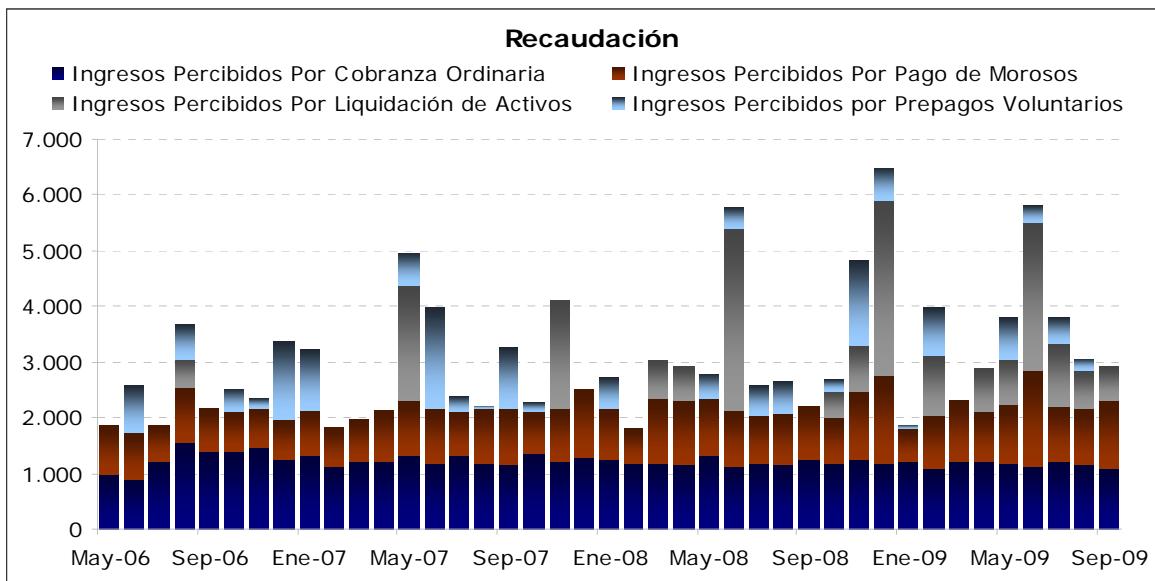
Perspectivas de la Clasificación

En Observación

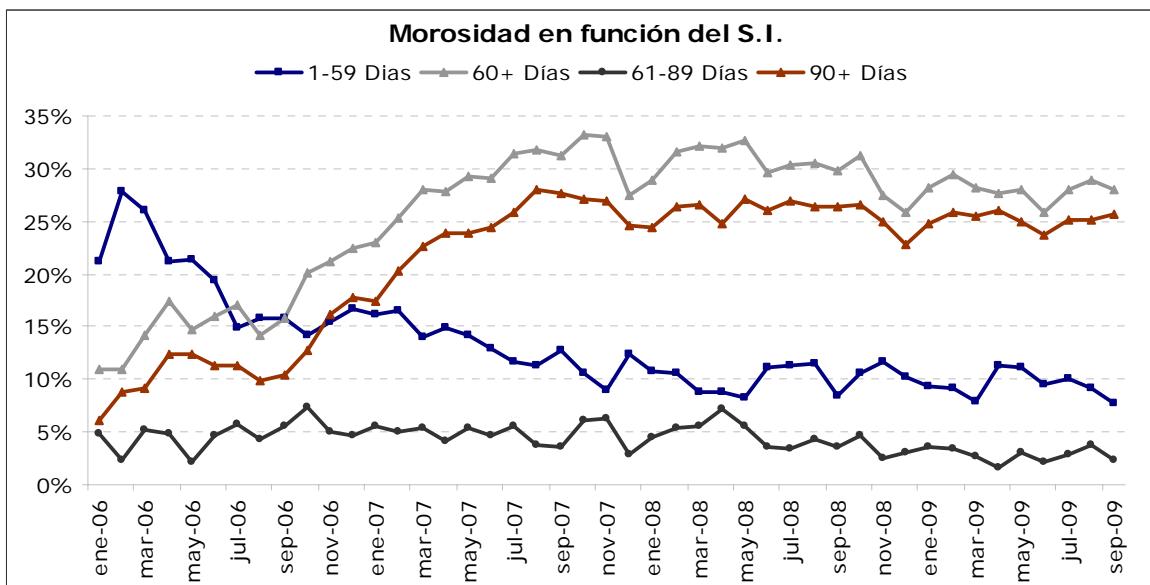
Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores están expuestos a situaciones particulares que podrían afectar positiva o negativamente la clasificación de riesgo asignada. También, cuando los emisores están bajo situaciones cuyos efectos no se pueden prever en forma razonable a la fecha de clasificación.

Análisis del Patrimonio

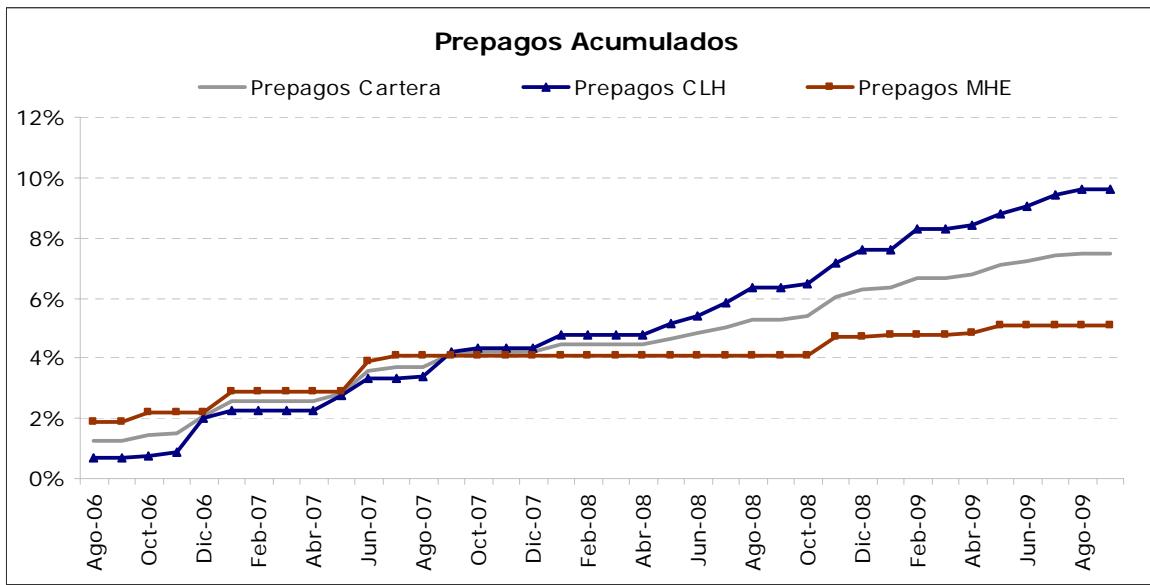
Recaudación: cobranza efectuada



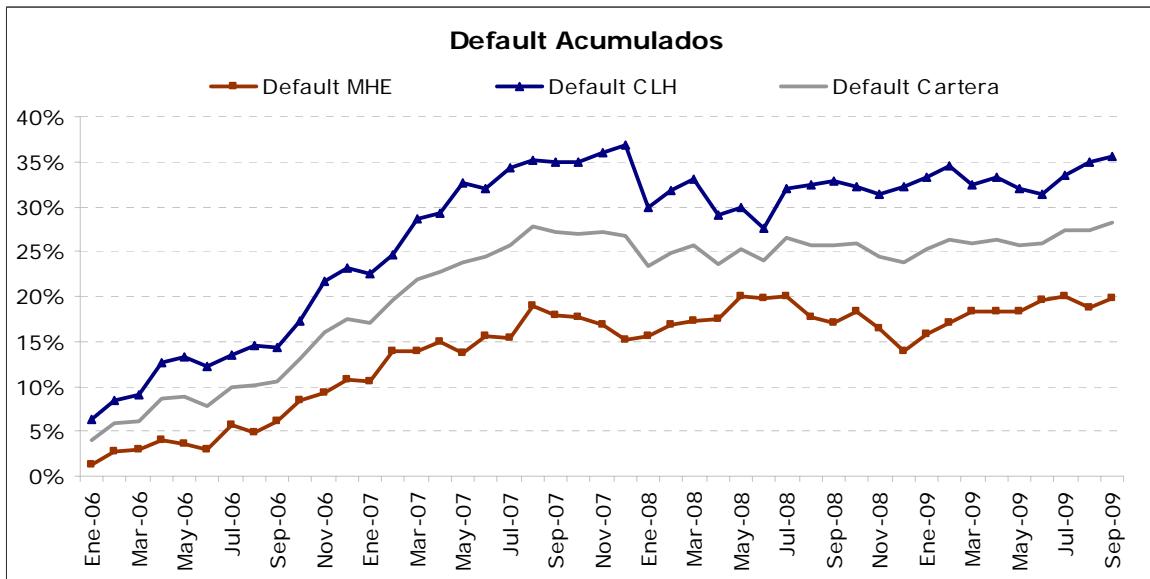
Morosidad de la Cartera de Activos



Prepagos Voluntarios



Default Acumulado



Otros Antecedentes

	LTV		Tasación		Tasa de Interés	
	Actual	Original	Actual	Original	Actual	Original
Contratos de Leasing Habitacional	60,79%	75,64%	577	572	11,97%	11,98%
Mutuos Hipotecarios Endosables	57,06%	62,98%	862	894	8,99%	9,12%
Promedio Cartera	58,77%	70,66%	731	699	10,36%	11,38%

"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."