

Transa Securitizadora S.A. Séptimo Patrimonio Separado
Noviembre 2006

Categoría de Riesgo y Contacto			
Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos	
Bonos Securitizados		Socio Responsable	Alejandro Sierra M.
Serie A	AAA	Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.
Serie B	AA	Analista	Marilyn Ahuad N.
Serie C	C	Teléfono	56 – 2 – 204 73 15
			56 – 2 – 204 72 93
Tendencia	<i>Estable</i>	Fax	56 – 2 – 223 4937
Originador	Leasing Habitacional Chile S.A. MutuoCentro S.A. Hipotecaria Valoriza S.A.	Correo Electrónico	ratings@humphreys.cl
		Sitio Web	www.humphreys.cl
Activos de Respaldo	Contratos de Leasing Habitacional Mutuos Hipotecarios Endosables	Tipo de Reseña Estados Financieros	Informe Anual Septiembre de 2006

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 Securitizadora S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Gestión de Respaldo de la Información	Acfin 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 Securitizado					
<i>Serie</i>	<i>Descripción</i>	<i>Valor Nominal Original (UF)</i>	<i>Valor Par* (UF)</i>	<i>Tasa de Interés (%)</i>	<i>Fecha Vencimiento</i>
A	Preferente	162.000	156.073,72	4,8%	Octubre – 2014
B	Subordinado	50.000	52.004,25	5,4%	Octubre – 2020
C	Subordinado	59.520	61.510,40	4,5%	Enero – 2021
Total		271.520			

* Valor Par incluye capital e intereses a septiembre 2006

Resumen Características Cartera Securitizada					
<i>Tipo de Activo</i>	<i>Saldo Insoluto (UF)</i>	<i># Activos</i>	<i>Tasa Promedio</i>	<i>LTV Actual * Promedio</i>	<i>Valor Promedio Tasación</i>
Contratos de Leasing Habitacional	123.820	281	9,01%	74,12%	571
Mutuos Hipotecarios Endosables	107.508	194	11,98%	63,88%	975
Total	231.328	475	10,60%	69,12%	675

* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a septiembre de 2006. 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 serie preferente. Los mutuos hipotecarios endosables han sido originados en su gran mayoría¹ por Valoriza S.A. y MutuoCentro S.A. en tanto la originación de la totalidad de los contratos de leasing habitacional pertenece a Leasing Chile S.A.

El sobrecolateral de la operación, en lo referido a las series A y B, está dado por el mayor valor de los activos en relación con el valor nominal de los bonos y por el exceso de *spread* generado por el diferencial de tasas entre los activos y los pasivos del patrimonio separado. En el caso de la serie C, el sobrecolateral corresponde sólo al exceso de *spread*.

A septiembre de 2006 el valor de los activos – saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles – representan en torno al 111,37% del monto de los bonos preferentes. A la fecha de emisión, diciembre de 2005, este *ratio* se encontraba alrededor de 110,96%. Sin embargo, si se incluye como obligación el valor actual de los gastos supuestos por **Humphreys** para el patrimonio separado, la relación se reduce a 82,56%.

La cartera crediticia presenta un nivel de *default* de aproximadamente 8% (considerando activos liquidados y mora sobre 90 días). A la fecha los activos liquidados representan en torno al 0,24% del saldo insoluto existente al inicio del patrimonio separado. Por su parte, la morosidad sobre 90 días asciende alrededor de un 8%.

En términos de prepagos, la cartera de activos, a la fecha, ha presentado un nivel que ascendió a 0,79% sobre saldo insoluto original de la cartera,

Por su parte, la clasificación de la serie C o subordinada, se basa en el hecho que su pago está subordinado al cumplimiento de las series preferentes, por cuanto absorbe prioritariamente las pérdidas de los flujos estimados para 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 Perspectivas de la Clasificación

Estables

Corresponde a aquellos instrumentos que presentan un comportamiento estable y dentro de los parámetros esperados, por lo que tienen una alta probabilidad que su clasificación no presente variaciones a futuro.

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 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.

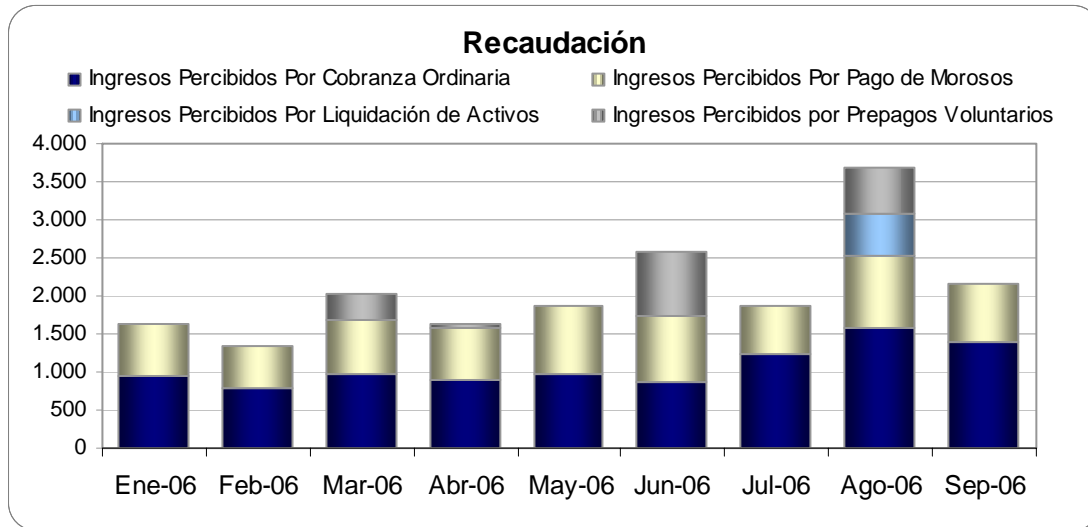
Categoría C

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.

¹ Los mutuos originados por Valoriza y MutuoCentro representan, aproximadamente, un 92,37% del total de mutuos de la cartera enterada.

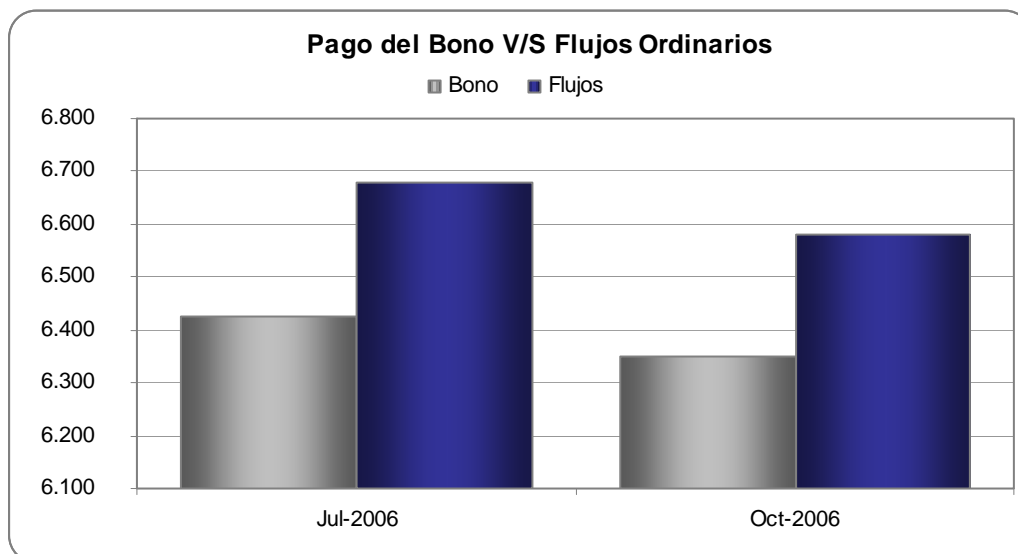
Recaudación por Cobro de Cuentas por Cobrar

De acuerdo con las cifras de los últimos 9 meses, es decir, entre enero y septiembre del presente año, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación en torno a las 2.250. El total de recaudaciones del mes incluye las recaudaciones por pagos al día y morosos, los prepagos voluntarios realizados en dicho mes y los ingresos por liquidación de activos, tanto para mutuos hipotecarios endosables como para contratos de leasing habitacional.



Cabe mencionar que esta cartera está compuesta en un 46% por mutuos hipotecarios endosables y en un 54% por contratos de leasing habitacional, ambos porcentajes calculados a septiembre de 2006.

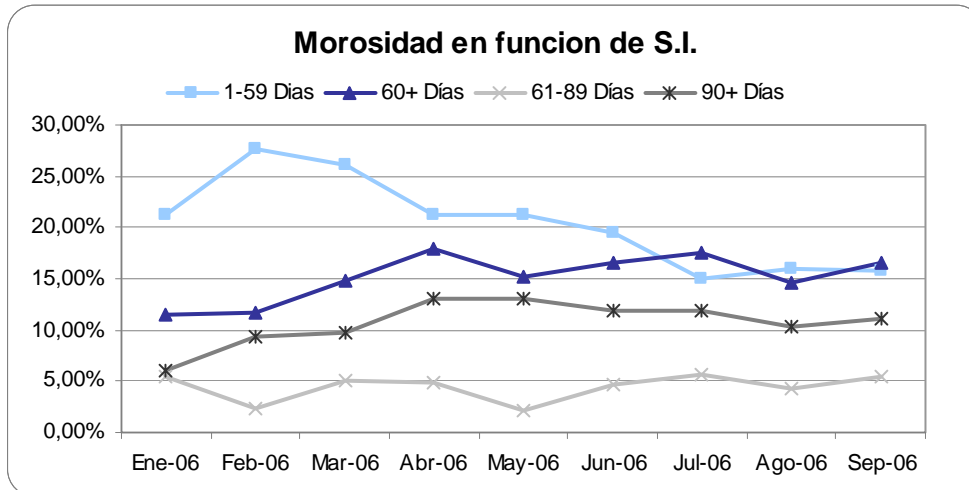
En el siguiente gráfico se muestra la recaudación de la cartera de activos en comparación con los pagos hechos a las series preferentes de los bonos.



En pago de bono que se tenía estipulado en el contrato de emisión a efectuarse en abril de 2006, se realizó con el producto de la colocación ya que el bono había sido adquirido sólo dos semanas antes del pago del primer cupón.

Morosidad de la Cartera de Activos

El comportamiento de la cartera durante los últimos 9 meses indica que el grueso de la morosidad está dada por clientes que poseen sólo una cuota atrasada - que se ubica alrededor del 16% del saldo insoluto mensual - lo que no preocupa en demasía dado que muchos deudores aún cuando no pagan en la fecha preestablecida, regularizan su situación con una adecuada antelación a la fecha del próximo vencimiento.



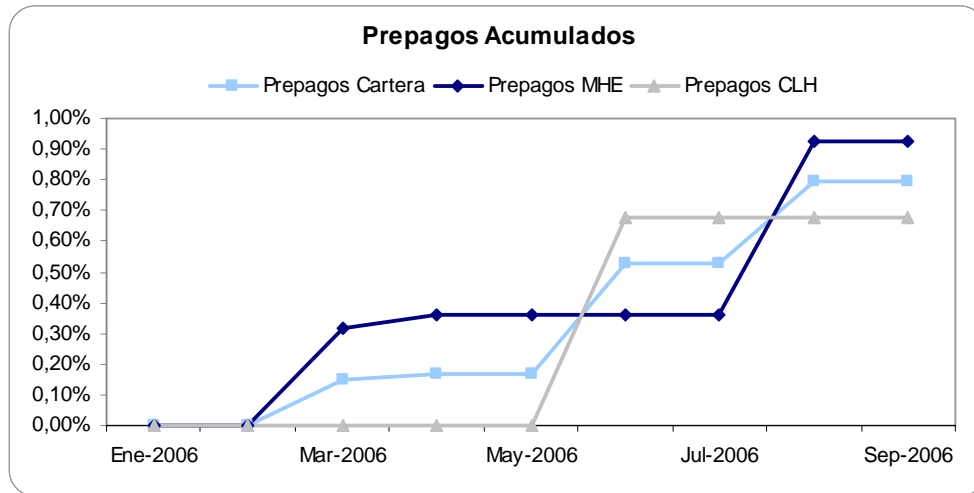
Cabe destacar que el modelo de simulación aplicado por *Clasificadora de Riesgo Humphreys* asume niveles de morosidad superiores para escenarios definidos como “negativos severos”, por lo que se demuestra que la cartera, presenta un comportamiento dentro de los rangos previstos. Con todo, se espera que a futuro no se produzca un incremento significativo en los niveles de morosidad.

La cartera presenta, a septiembre de 2006, de un total de 475 deudores vigentes, 6,95% de deudores con una cuota atrasada, 6,53% con dos cuotas atrasadas, 5,05% de deudores con tres cuotas pendientes y 9,68% con cuatro o más cuotas atrasadas. El 71,79% de los deudores se encuentran al día.

Prepagos Voluntarios

Durante toda la vida del patrimonio hubo prepagos por un monto equivalente a UF 1.836, considerados tanto los prepagos totales como aquellos parciales, los cuales representan 0,79% del monto de la cartera original.

Este porcentaje se encuentra dentro de los parámetros supuestos por *Clasificadora de Riesgo Humphreys* previo a la conformación del patrimonio separado.



Cabe señalar que el riesgo de los prepagos radica en la pérdida del sobrecolateral ofrecido, dado que en este caso el sobrecolateral corresponde, principalmente, a la diferencia de tasas entre los activos y los pasivos.

En todo caso, se debe tener en consideración que un nivel de prepago relativamente bajo es coherente con el *seasoning* de los activos de la cartera, y debiera mostrar mayores niveles de prepago en la medida que los créditos cuenten con mayor antigüedad. Por otra parte, la experiencia muestra que carteras con deudores que poseen un alto nivel de ingresos, presentan niveles de prepagos más altos, que no es la situación de los deudores del presente patrimonio separado.

Otros Antecedentes

Deuda Actual, Tasa de Interés, Valor de Garantía y Prepagos de Bono

Deuda Actual

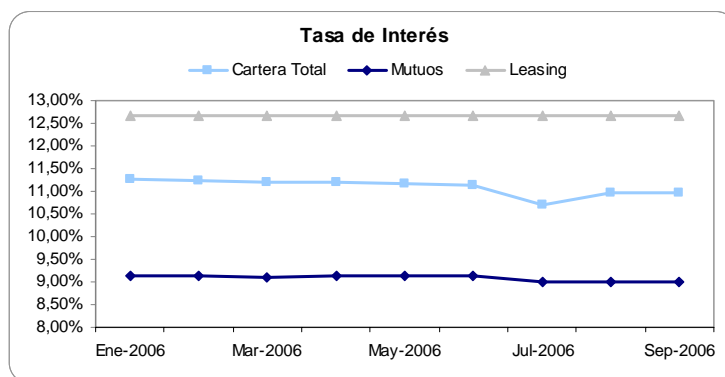
La cartera presenta una relación entre la deuda actual a septiembre de 2006 y la tasación original de los bienes de créditos vigentes de 74,12% para los MHE, 74,12% para los CLH y de 69,12% para toda la cartera.

La relación ha tenido un comportamiento constante a lo largo de la vida del patrimonio

Tasa de interés

La tasa de interés promedio ponderada a la cual están sujetos los créditos vigentes se ubica en torno al 10,97% para toda la cartera, a un 9,01% para los MHE y 12,68% para los CLH a septiembre de 2006.

Este índice ha mantenido una tendencia estable a lo largo del período, tal como lo muestra el gráfico. La relevancia que posee el mantener las tasas de interés de los activos en niveles altos, radica en que los bonos fueron emitidos a una tasa de interés de 4,8% para la serie A, 5,4% para la serie B y 4,5 para la serie C, lo que permite que se mantenga en el tiempo el alto exceso de *spread* entre las tasas de los activos y la de los pasivos que conforman el patrimonio separado.



Valor de Garantía

El valor promedio de la garantía medido en unidades de fomento tampoco ha presentado variaciones significativas a lo largo del período, con promedios ponderados al noveno mes del presente año que ascendieron

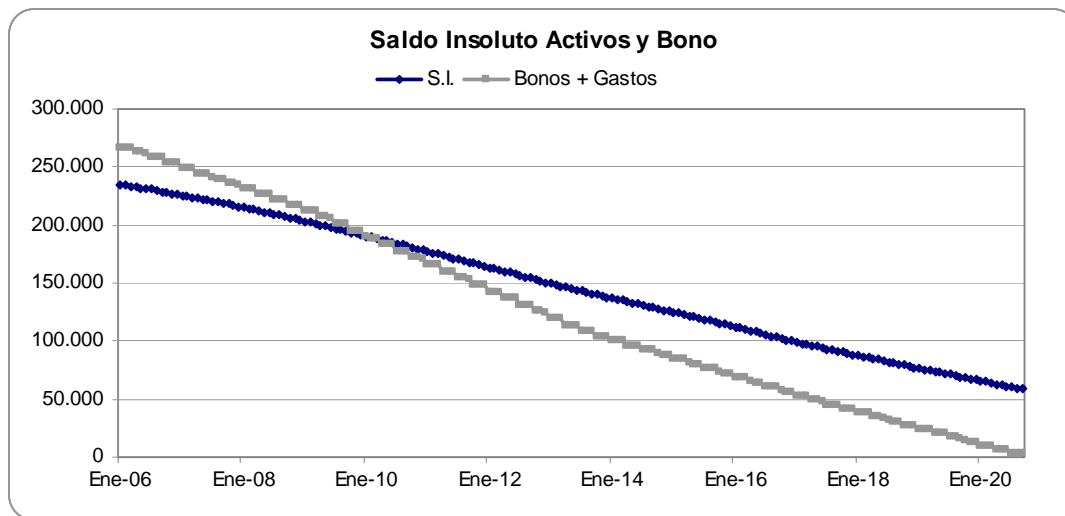
a UF 795, UF 571 y UF 675 para mutuos hipotecarios endosables, contratos de leasing habitacional y la cartera total, respectivamente.

Prepagos de Bonos

A la fecha, no se han realizado prepagos de las series de bonos vigentes.

Antecedentes de los Bonos Securitizados

El siguiente gráfico representa el saldo insoluto de las series preferentes más los gastos en que debiera incurrir el patrimonio separado comparada con los activos totales, medido en cada mes durante toda la vida de los bonos.



Durante este período se ha procedido a capitalizar los intereses correspondientes a los bonos de la serie C subordinada a una tasa del 4,5% anual efectiva.

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