



Clasificadora de Riesgo HUMPHREYS LTDA.
An Affiliate of MOODY'S INVESTORS SERVICE

Nueva Securitización de Hipotecas

Humphreys Asigna “Categoría AAA” para la Serie A del Séptimo Patrimonio Separado de Transa Securitizadora

Santiago, 17 de enero de 2006. Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda., afiliada a Moody's Investors Service, asignó “Categoría AAA” a la serie A y “Categoría AA” a la serie B del Séptimo Patrimonio Separado emitido por Transa Securitizadora S.A. y, además, calificó la tendencia de la clasificación como “Estable”. El bono serie C (subordinado) fue clasificado en “Categoría C”.

Los títulos fueron inscritos con el N° 449 en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), con fecha 30 de diciembre de 2005. La cartera de activos que respalda el patrimonio separado está compuesta por 273 y 170 contratos de leasing habitacional y mutuos hipotecarios endosables, respectivamente; los cuales han sido originados, principalmente, por Leasing Habitacional Chile S.A., MutuoCentro S.A. e Hipotecaria Valoriza S.A. El perfil de los activos responde a las políticas y experiencia que el originador tiene en relación con este tipo de operaciones. El saldo insoluto de los contratos asciende a UF 238.309,85.

Dado el modelo dinámico aplicado por la clasificadora en la evaluación de los títulos de deuda, los niveles de pérdidas esperados para la serie A – preferente - tienden a 0%. En cuanto la serie B – cuyo pago se encuentra subordinada al de la serie A - presenta un nivel de pérdidas de 0,13%.

El total de bonos series A y B asciende a UF 212.000, cifra 11% inferior al saldo insoluto de los activos. La combinación de default y prepagos elevados afectan en mayor medida a la serie B (por su mayor plazo). Con todo, esta serie se beneficia por el exceso de spread de la operación.

La serie C subordinada a las anteriores, se clasifica en “Categoría C” por cuanto la pérdida esperada se estima por sobre el 35%. Esta serie requiere que la transacción logre capturar el sobrecolateral representado por el diferencial de tasa entre los activos y los pasivos del patrimonio separado; por lo tanto, presenta una alta exposición al prepagado y default de los activos.

El valor nominal de los títulos de deuda securitizados asciende a UF 271.520, divididos en UF 162.000 para la serie A, UF 50.000 para la serie B y en UF 59.520 para la serie C. La tasa de interés de los bonos es de 4,8%, 5,4% y 4,5% anual para las series A, B y C, respectivamente.

Dada la experiencia reciente respecto al comportamiento exhibido por algunos patrimonios separados respaldados por créditos hipotecarios, la evaluación de Humphreys considera la eventualidad de niveles de prepagos significativamente superiores a los que en el pasado se ha observado para este tipo de activos, en especial en lo relativo a los primeros años de vigencia de los títulos de deuda.

Los activos del patrimonio separado serán administrados por Acfin S.A., quien será el responsable de las labores propias de administración, excepto las vinculadas a labores de recaudación, servicio que ha sido subcontratado a Servipag.

Contactos Humphreys Ltda.:
Alejandro Sierra M. / Aldo Reyes D.

Teléfono: 562 - 204 7293
E-mail: ratings@humphreys.cl

Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda. an affiliate of Moody's Investors Service

Providencia 199 – Piso 6º – Santiago - Chile
Fonos (562) 204 73 15 – 204 72 93 / Fax (562) 223 49 37
E-mail: ratings@humphreys.cl
<http://www.moodychile.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".