

## Transa Securitizadora S.A. (Quinto Patrimonio Separado)

Octubre 2009

Categoría de Riesgo y Contacto			
Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos	
<b>Bonos Securitizados</b>		Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.
		Analistas	Cristóbal Oyarzún M. Xaviera Bernal N.
Serie A	<b>BBB+</b>		
Serie B	<b>C</b>	Teléfono	56 – 2 – 433 52 00
		Fax	56 – 2 – 433 52 01
Tendencia	Estable	Correo Electrónico	<a href="mailto:ratings@humphreys.cl">ratings@humphreys.cl</a>
		Sitio Web	<a href="http://www.humphreys.cl">www.humphreys.cl</a>
Estados Financieros	Junio de 2009	Tipo de Reseña	Nueva Clasificación

Datos Básicos de la Operación	
Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado N° 5 Btra1-5
Inscripción Registro de Valores	N° 283 27 de diciembre de 2001
Activos de Respaldo	Contratos de Leasing Habitacional
Originador	Delta Leasing S.A. Leasing Chile S.A.
Administrador Primario	Acfín 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.

Datos Básicos Bono Securitizado					
Serie	Descripción	Valor Nominal Original (UF)	Valor Par* (UF)	Tasa de Interés	Fecha Vencimiento
A	Preferente	438.000	346.887	6,00%	01 - Dic - 2023
B	Subordinada	122.800	193.820	6,00%	01 - Jun - 2024
		<b>560.800</b>	<b>540.707</b>		

\* Valor Par incluye capital e intereses a septiembre de 2009

### Resumen Características Cartera Securitizada

Tipo de Activo	Saldo Insoluto (UF)	# Activos	Tasa Promedio	LTV Actual* Promedio	Valor Promedio Tasación
Ctos. de Leasing Habitacional	209.858	439	12,10%	57,99%	685

\* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte a junio 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 contratos de leasing habitacional han sido originados en su gran mayoría<sup>1</sup> por Delta Leasing S.A. y Leasing Chile S.A.

Si bien es la primera vez que los títulos de deuda son clasificados por *Humphreys*, el patrimonio separado tiene una existencia superior a 7 años. Dado lo anterior, el modelo dinámico aplicado por la clasificadora tomó como referencia el comportamiento y la tendencia que hasta la fecha ha exhibido la cartera de respaldo. Adicionalmente, de forma conservadora, ha incluido el comportamiento de otros activos originados por Leasing Chile S.A. y por Delta Leasing S.A. y el desempeño de otras carteras de activos que son gestionadas por el actual administrador primario de la operación.

A la fecha de clasificación, el valor de los activos -saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles- representan en torno al 99,13% del monto de los bonos serie A.

Según datos a junio de 2009, el patrimonio separado tiene disponible por UF 26.418, activos recuperados por UF 23.303, contratos de leasing habitacional como valores negociables por UF 72.467 y contratos de leasing habitacional como respaldo por UF 209.858; en tanto el saldo insoluto (medido como valor par que incluye los intereses devengados a la fecha) de los instrumentos de deuda *senior* asciende a UF 341.830.

<sup>1</sup> Los contratos de leasing originados por Leasing Chile y Concreces Leasing representan el 100% del total de leasing de la cartera enterada.

Los niveles de *default* de los contratos de leasing habitacional que respalda el patrimonio separado -representado por aquellos activos con mora superior a 90 días y efectivamente liquidados- es equivalente a aproximadamente el 18,5% del saldo insoluto de la cartera al momento de iniciada la operación financiera. Por su parte, el prepago acumulado de los activos representa en torno al 13,4% de los montos traspasado en su origen al patrimonio separado.

En consideración al comportamiento pasado de la cartera de activos, el monto actual de ésta, sus características de originación y el perfil de los flujos de los activos y de los pasivos, el modelo dinámico de **Humphreys** refleja una bajo nivel de *default* de los títulos de deuda y una pérdida espera para los bonistas de aproximadamente 1,5%, lo cual es compatible con una clasificación en "Categoría BBB+".

### Definición Categoría de Riesgo

#### **Categoría BBB:**

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

#### **Signo +:**

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

### Perspectivas de la Clasificación

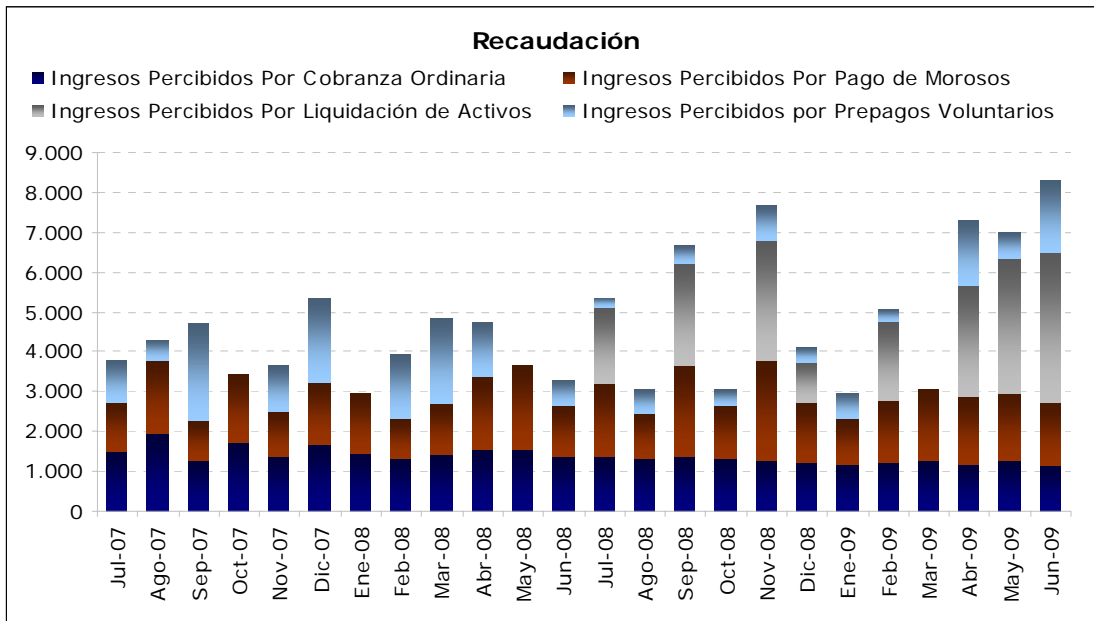
#### **Estable**

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.

### Análisis del Patrimonio

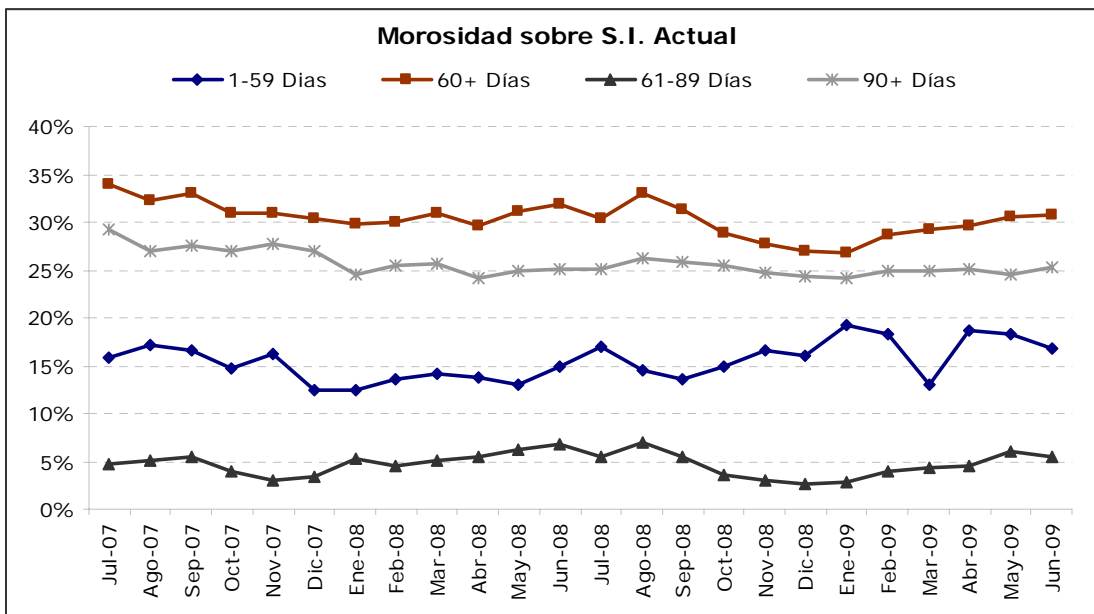
#### **Recaudación por Cobro de Cuentas por Cobrar**

De acuerdo con las cifras de los últimos doce meses, es decir, entre julio de 2008 y junio de 2009, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación en torno a las UF 5.303, registrándose la menor en enero de 2009 (UF 2.950) y la mayor en junio del mismo año (8.297).



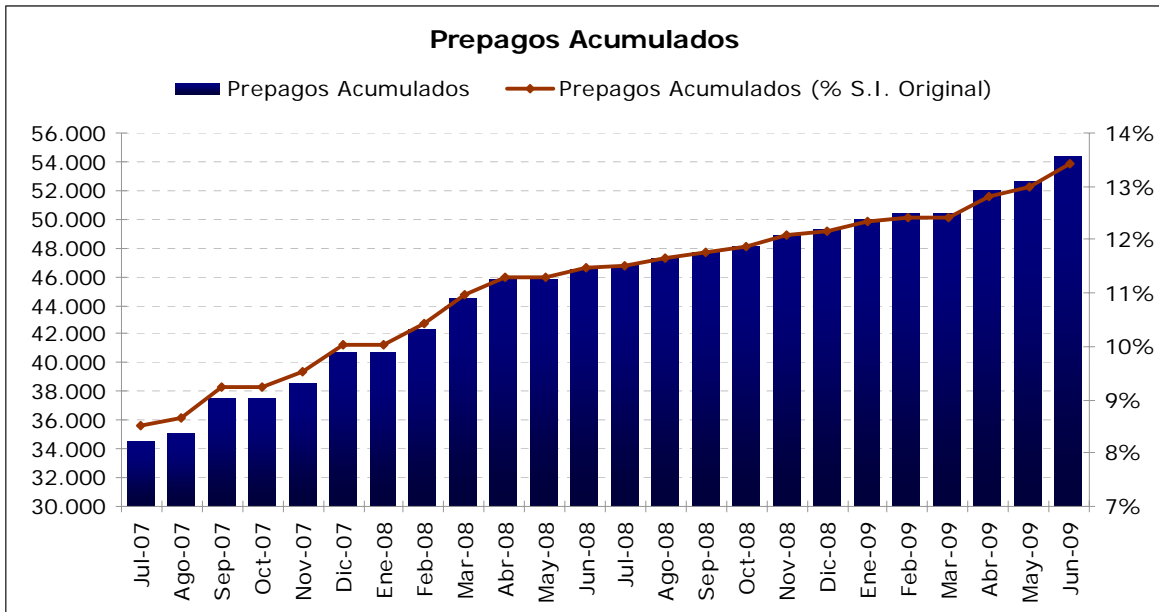
## Morosidad de la Cartera de Activos

El comportamiento de la cartera muestra niveles de morosidad relativamente estables, la mora mayor a 90 días (considerada como *default* por **Humphreys**), alcanza un 25,26% del saldo insoluto vigente; por su parte la morosidad entre 1 y 59 días llega a 16,83% a junio de 2009 y aquella a más de 60 alcanza un total de 30,76%.



## Prepagos Voluntarios

Durante toda la vida del patrimonio ha habido prepagos de activos por un monto equivalente a UF 54.437, considerados tanto los prepagos totales como aquellos parciales, representando el 13,43% del saldo original de la cartera.

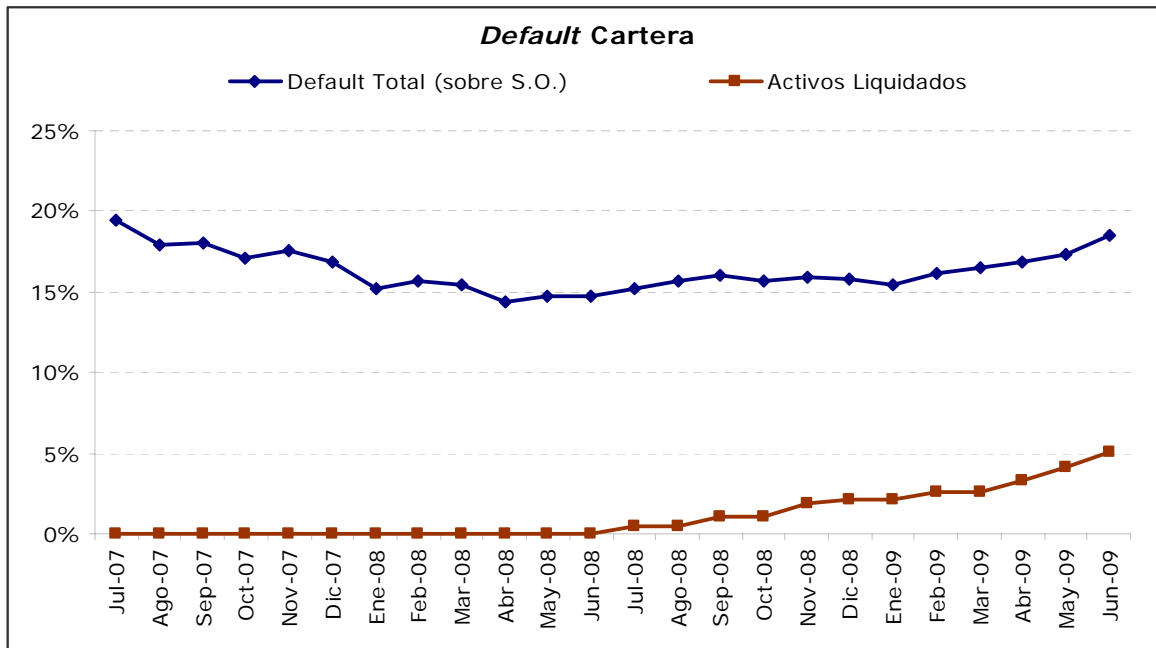


Cabe señalar, que en el presente patrimonio se han realizado sustituciones de activos, específicamente el año 2004, lo que aminora la pérdida de sobrecolateral generado por el pago anticipado de los activos.

## Default

El *default*<sup>2</sup> de la cartera de activos, se presenta en el siguiente gráfico. El presente patrimonio, comenzó a mostrar liquidaciones de activos en julio de 2008, las cuales, en junio de 2009, llegan a un 5% del saldo original de la cartera.

<sup>2</sup> El *Default* contempla toda la mora mayor a 90 días, los activos efectivamente liquidados y los que se encuentran en proceso de liquidación.



### Otros Antecedentes de los Activos de Respaldo

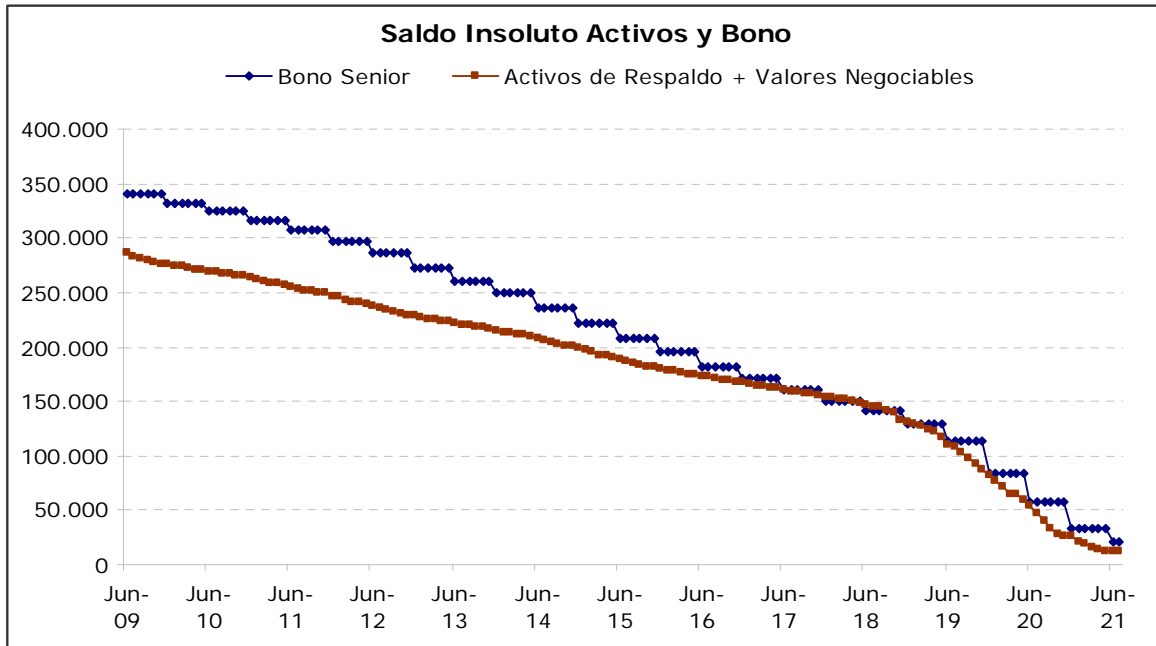
Fecha	LTV <sup>3</sup>	Tasación	Tasa de Interés	Antigüedad de la Cartera
Mar-09	57,99%	685	12,10%	112
Dic-01	80,85%	700	12,51%	22

### Otros Activos (Inversiones)

El patrimonio tiene la posibilidad de invertir sus excedentes de caja en contratos de leasing. A la fecha de análisis, tiene en el ítem valores negociables, 133 contratos que totalizan UF 72.467 de saldo insoluto, originados a una tasa de interés promedio de 12% y un LTV promedio de alrededor de 77%, la antigüedad de la cartera llega a los 15 meses.

## Antecedentes de los Bonos Securitizados

El siguiente gráfico representa el saldo insoluto (medido como valor par que incluye los intereses devengados a la fecha) de la serie A comparado con los activos de respaldo más los activos de inversión en valores negociables, medido en cada mes durante toda la vida de los bonos.



Si bien a junio de 2009 los activos no son mayores que las obligaciones, no se incluye el saldo de caja que asciende a UF 26.418 ni las viviendas recuperadas que llegan a UF 23.303, además el saldo insoluto de los activos cae cuando ingresan saldos de AFV, los que no se consideran tampoco, a junio la cuenta en AFV alcanza a UF 32.238, y sólo se comparan los flujos mensuales de los activos de respaldo y de aquellos que están en valores negociables.

*“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.”*

<sup>3</sup> LTV: Relación existente entre la adeudado y la tasación