

TRANSA SECURITIZADORA

Sexto Patrimonio Separado

Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE) y Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

Mutuocentro, Valoriza, Credycasa, Hogar y Mutuos y Leasing Chile

Contactos: Roxana Silva Tel: 757 0440; Marcelo Arias Tel: 757 0480

	ORIGINAL	ACTUAL
SERIE A	AAA	AAA
SERIE B	C	C
CREDITWATCH	-	-

ANTECEDENTES GENERALES DE LA TRANSACCION

Emisor	Transa Securitizadora
Colateral	Mutuos hipotecarios endosables y contratos de leasing habitacional directos
Fecha de emisión	15 de Enero de 2001
Originadores	Leasing Chile, Valoriza, Mutuocentro, Credycasa y Hogar y Mutuos
Administradores primarios	Transa (ACFIN)
Evaluación administradores primarios	ACFIN (Más que satisfactorio)
Administrador maestro	Transa Securitizadora
Evaluación administrador maestro	-
Custodio activos	Banco de Chile
Representante de tenedores	Banco de Chile
Banco pagador	Banco de Chile
Nemotécnico bonos	BTRA1-6A, BTRA1-6B,
Fecha inicio devengo bonos	1 de Septiembre de 2004
Fecha primer cupón bonos	1 de Diciembre de 2004
Moneda	UF

PERFIL DE LA CARTERA

	MHE		CLH	
	Original ¹	Actual	Original ¹	Actual
Nº Contratos	328	303	450	449
Valor par (UF) ²	135.934	110.091	253.897	241.576
Crédito otorgado promedio (UF) ²	650	584	643	646
Garantía promedio (UF) ²	900	807	753	765
Deuda / garantía (%) ²	63,9	55,1	81,6	77,8
Plazo residual promedio (meses) ²	163	147	182	166
Plazo vigencia promedio (meses) ²	64,0	80,2	19,7	35,6
Tasa de emisión promedio (%) ²	9,6	9,9	12,7	12,7

¹ Datos cartera post entero del activo

² Ponderados por saldo insoluto

PARAMETROS DE EVALUACION

	Original ¹		Observados	
	MHE	CLH	MHE	CLH
Probabilidad de incumplimiento (%)	33,4	65,0	0,0	3,3
Pérdida valor vivienda (%)	50,2	51,2	0	-6,7
Costos de liquidación (%) ³	13,0	25,0	0,0	N.D.
Tiempo de recuperación (meses)	18	15	0,0	18,5

¹ Según categoría de riesgo AAA

³ Respecto del saldo insoluto, no incluye intereses devengados

CARACTERISTICAS DE LOS BONOS

Serie	Original		Actual (*)	
	A	B	A	B
Saldo insoluto (UF)	240.000	245.000	196.868	263.603
Tasa emisión (%)	3,5	5,0	3,5	5,0
Plazo (Trimestres)	28	29	22	23
Pagos	Trimestrales	Vencimiento serie senior	Trimestrales	Vencimiento serie senior
Periodo gracia interes (trimestres)	0	28	0	22
Periodo gracia amortización (trimestres)	0	28	0	22
Nº de títulos	480	245	480	245
Corte (UF)	500	1.000	410	1.076
Rescate anticipado	Contemplan		No Registra	

(*) después del pago del cupón 1 de marzo de 2006

PRINCIPALES INDICADORES

	MHE		CLH	
	dic-05	mar-06	dic-05	mar-06
Morosidad dinámica (% respecto al nº de operaciones vigentes)				
1 cuota morosa	9,2%	9,9%	11,9%	14,7%
2 cuotas morosas	5,6%	5,0%	7,3%	6,9%
3 cuotas morosas	2,3%	2,3%	5,5%	4,2%
4 o más cuotas morosas	8,8%	9,6%	15,0%	18,7%
Total morosos	25,8%	26,7%	39,8%	44,5%
Incumplimiento potencial (% respecto al nº de activos original de la cartera)				
Mora mayor a 180 días	5,5%	6,7%	11,1%	12,7%
Incumplimientos reales	0,0%	0,0%	2,7%	3,3%
Total incumplimiento potencial	5,5%	6,7%	13,8%	16,0%
Prepagos (% respecto al valor par inicial de la cartera)				
Prepagos totales acumulados	10,6%	12,5%	1,2%	1,2%

RESUMEN EJECUTIVO

- Los niveles de morosidad observados en ambas carteras son superiores a lo observado en otras carteras de perfil similar.

El nivel de morosidad observado en la cartera de mutuos; a marzo de 2006, se encuentra en torno al 27% de las operaciones en curso. A igual fecha, la mora dura -120 días o más de mora - llegaba al 9,6% de la cartera vigente. Ambas cifras se comparan desfavorablemente con otras carteras de igual segmento. Los deudores con 180 días o más de mora representaban el 6,7% del número inicial de contratos. En cobranza judicial, se encontraban 28 contratos con un promedio de 9 cuotas en mora.

La cartera de leasing habitacional muestra índices de morosidad elevados y crecientes. De esta manera, a marzo de 2006, la morosidad total estaba en torno al 44% de la cartera vigente. Asimismo, las operaciones con 4 o más aportes morosos representaban el 18,7% del portafolio actual. La morosidad total de la cartera es muy superior a la que presentan otros portafolios de características similares. Esta diferencia se hace aun mayor al analizar la composición de la mora, con las operaciones con 4 o más aportes morosos representando el 42% de la mora total. A juicio de Feller Rate, es necesario aumentar los esfuerzos en controlar y reducir los niveles de mora dura.

A la fecha de corte, se habían registrado 15 incumplimientos reales de contratos de leasing, que representaban un 3,3% de la cartera original. En tanto, los contratos con 6 o más aportes morosos correspondían a un 12,7% de la cartera original. El indicador de incumplimiento potencial presenta una tendencia creciente, llegando a marzo de 2006, a un 16%.

- Parámetros de recuperaciones favorables, si bien la muestra es aún pequeña para evaluar la gestión

Las operaciones terminadas sumaban 15 en la cartera de leasing, en tanto, no se han registrado remates en el portafolio de mutuos. Solo 6 contratos han terminado su proceso de liquidación, en

ellos se observan indicadores favorables respecto de la pérdida de valor de las viviendas. En cambio, el tiempo de recuperación observado es un tanto mayor al proyectado inicialmente. Con todo, aún la muestra es muy pequeña como para evaluar la gestión de recuperación.

- Prepago acorde a lo estimado

El nivel de prepagos voluntarios de la cartera es consistente con el de otros portafolios de perfil similar y con lo estimado en el modelo inicial de clasificación. En el caso de la cartera de mutuos alcanzaba, a marzo de 2006, un 12,5% acumulado respecto del monto inicial de la cartera. Cabe mencionar que gran parte del prepago de mutuos corresponde a contratos de valores sobre UF 1.500 que difieren en forma importante del perfil de los contratos residuales de la cartera. En tanto, las operaciones de leasing registraban un monto prepago equivalente al 1,2% del portafolio original. Ambas curvas de prepagos no presenta quiebres de tendencia como los mostrados recientemente por otras carteras hipotecarias, dado que en estas operaciones el perfil de los deudores y los montos involucrados son significativamente menores, a la vez que en el caso de los contratos de leasing, existen subsidios implícitos que se traducen en barreras importantes al refinanciamiento.

- Las recaudaciones por prepagos voluntarios y recuperaciones se han destinado a la sustitución de activos

Con los fondos provenientes de prepagos y recuperaciones de garantías se han incorporado a la cartera securitizada 23 contratos de leasing habitacional, todos originados por Leasing Chile, con un saldo insoluto a la fecha de compra de UF 14.000. Feller Rate ha revisado los antecedentes de todas las operaciones incorporadas, estimándose que no ha desmejorado la clasificación de riesgo de la emisión producto de dichas sustituciones.

TRANSA SECURITIZADORA

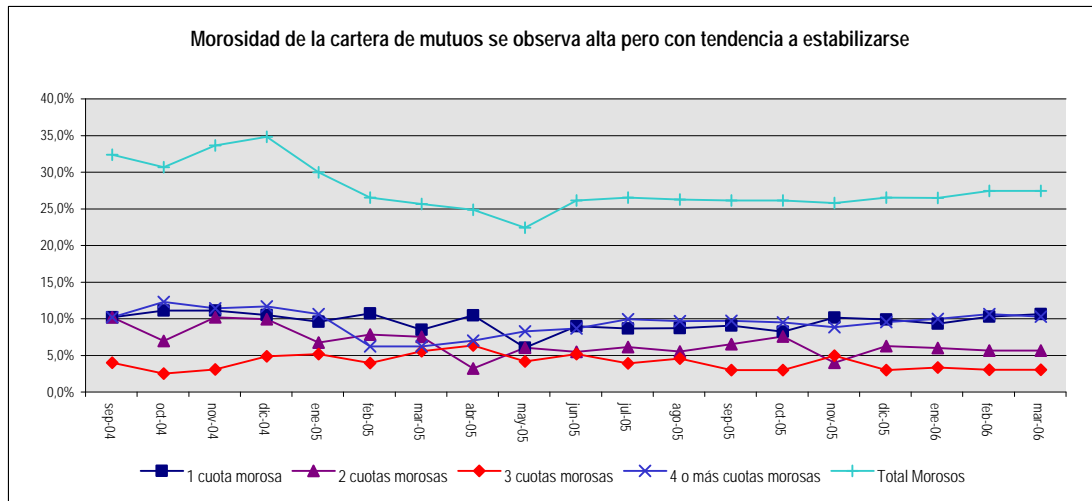
Sexto Patrimonio Separado

Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE) y Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

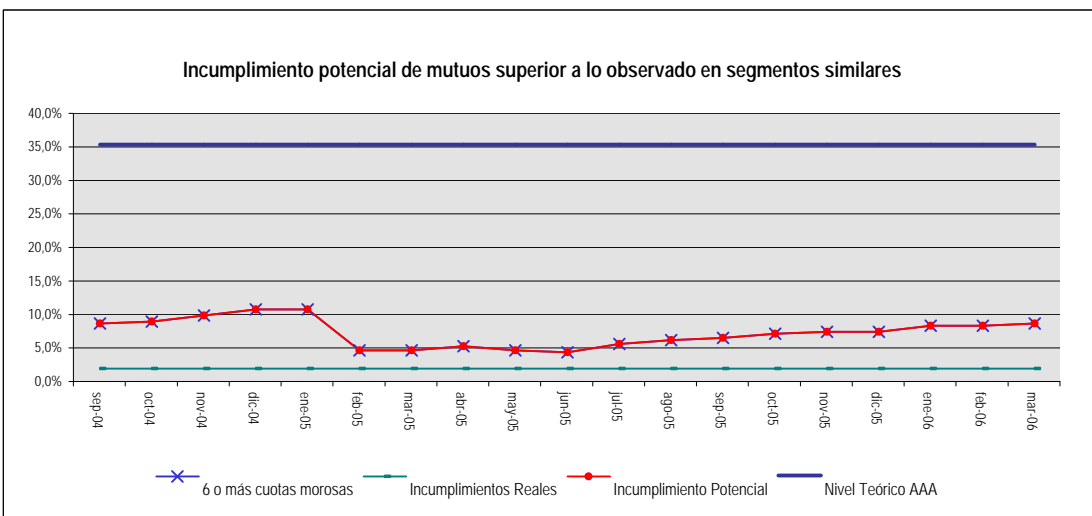
Mutuocentro, Valoriza, Credycasa, Hogar y Mutuos y Leasing Chile

Contactos: Roxana Silva Tel: 757 0440; Marcelo Arias Tel: 757 0480

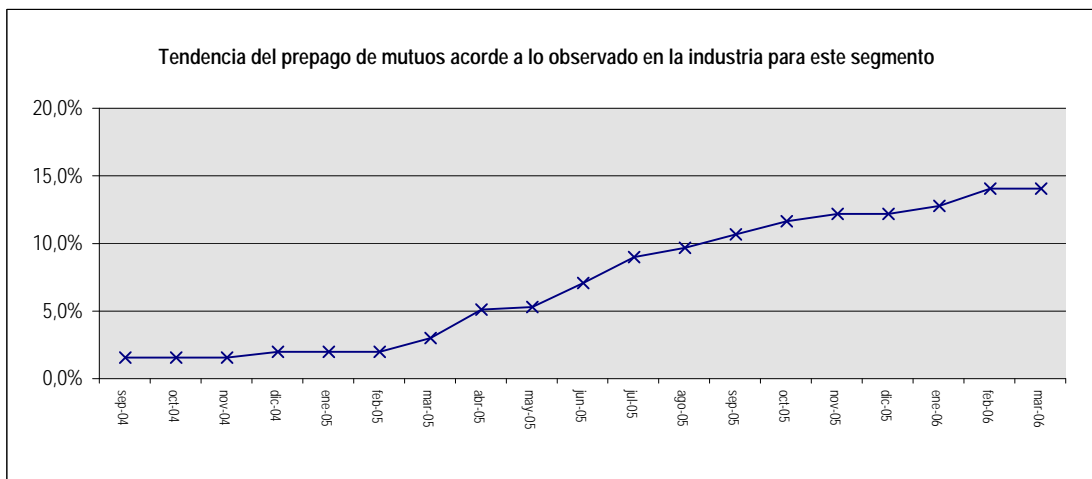
	ORIGINAL	ACTUAL
SERIE A	AAA	AAA
SERIE B	C	C
CREDITWATCH	-	-



La morosidad se calcula con corte a fin de mes y sobre la base del número de operaciones vigentes



El incumplimiento potencial es definido como la suma en cada momento de los incumplimientos reales acumulados y los contratos en cartera con mora de 180 días o más



El prepago se calcula en monto y como porcentaje del valor par inicial de cartera

TRANSA SECURITIZADORA

Sexto Patrimonio Separado

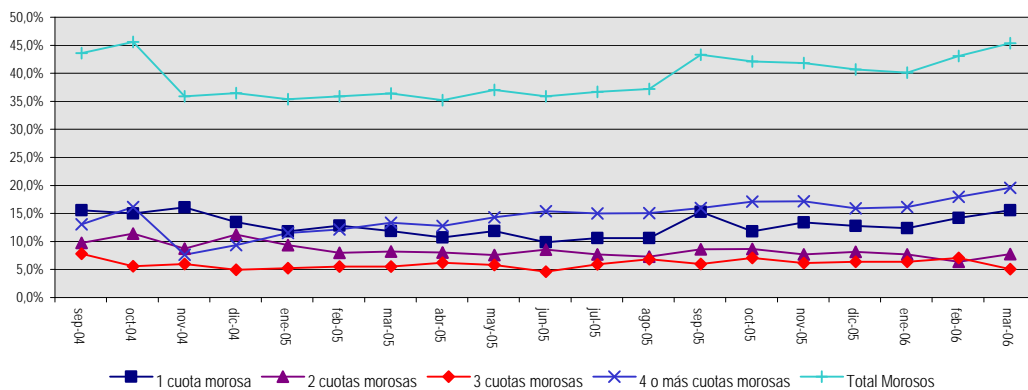
Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE) y Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

Mutuocentro, Valoriza, Credycasa, Hogar y Mutuos y Leasing Chile

Contactos: Roxana Silva Tel: 757 0440; Marcelo Arias Tel: 757 0480

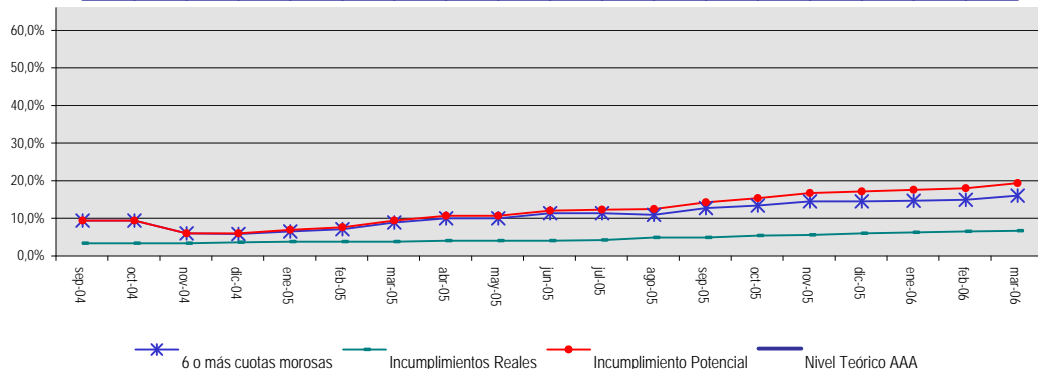
	ORIGINAL	ACTUAL
SERIE A	AAA	AAA
SERIE B	C	C
CREDITWATCH	-	-

Se observa un fuerte crecimiento en la mora total, así como también el en tramo de 4 o más



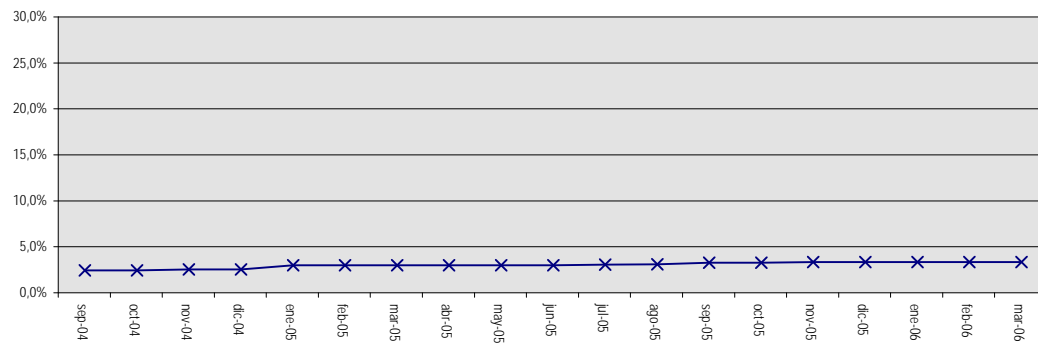
La morosidad se calcula con corte a fin de mes y sobre la base del número de operaciones vigentes

Incumplimiento Potencial muestra altos niveles de acuerdo a la madurez de la cartera



El incumplimiento potencial es definido como la suma en cada momento de los incumplimientos reales acumulados y los contratos en cartera con mora de 180 días o más

Nivel de prepago de acuerdo a lo observado en otras carteras similares



El prepago se calcula en monto y como porcentaje del valor par inicial de cartera