

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

RUT: 96.765.170-2

INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN EL REGISTRO: N° 199 de 30 de mayo de 1997

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
11.010	Disponible	39.368	232.954
11.020	Valores negociables	865.192	907.036
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	212.682	227.104
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	227.417	249.020
11.120	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)	-14.735	-21.917
11.200	Otros Activos Circulantes	202.658	276.264
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.319.900	1.643.357
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	976.592	1.260.835
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)	976.592	1.260.835
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda	-	-
13.150	Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de Colocación	-	-
13.170	Otros Activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	976.592	1.260.835
10.000	TOTAL ACTIVOS	2.296.492	2.904.192

PASIVOS	antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
21.010	Remun. por pagar por administración y custodia de los activos	665	1.434
21.015	Remun. por pagar Clasificadores de Riesgo	-	-
21.020	Remun. por pagar auditoría externa	1.115	1.120
21.025	Remun. por pagar al banco pagador	120	-
21.030	Remun. por pagar al representante de tenedores de títulos de deuda	2.835	3.413
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	1.977.568	1.914.033
21.060	Obligaciones por saldo de precio (corto Plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	6.487	9.949
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	157.710	373.239
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2.146.500	2.303.189
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)	45.243	419.273
22.020	Obligaciones por saldo de precio (largo Plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO	45.243	419.273
23.100	Reservas de ejercicios anteriores	181.731	232.686
23.110	Excedentes obligatorios fin período anterior	142.497	193.452
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin período anterior	39.234	39.234
23.200	Excedentes del ejercicio	-76.982	-50.956
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO	104.749	181.730
23.000	TOTAL PASIVOS	2.296.492	2.904.192

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

ESTADO DE DETERMINACION DE DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

		Para el ejercicio comprendido entre el	
		01-Ene-11	01-Ene-11
		31-Dic-11	31-Dic-10
INGRESOS			-
35.110	Intereses por activo securitizado	101.901	130.248
35.120	Intereses por inversiones	67.629	61.135
35.130	Reajustes por activo securitizado	48.132	37.982
35.140	Reajustes por inversiones	24.814	17.431
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.190	Otros ingresos	-	-
35.100	TOTAL INGRESOS	242.476	246.796

GASTOS			
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo	9.792	11.089
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	6.568	6.615
35.220	Remuneración por auditoría externa	2.218	2.230
35.225	Remuneración banco pagador	-	-
35.230	Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda de securitización	6.715	7.361
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	147.989	165.617
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización	17.271	20.509
35.250	Provisiones sobre activo securitizado	-6.359	-3.299
35.260	Provisiones sobre inversiones	- 7.525	15.517
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	9.113	2.992
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-
35.290	Otros gastos	55.333	19.089
35.200	TOTAL DE GASTOS	241.115	247.720
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	-78.343	-50.031
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO	-76.982	-50.956

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

(1) Constitución del Patrimonio Separado

Transa Securitizadora S.A. (la "Sociedad"), se constituyó como sociedad anónima especial cerrada de conformidad a las normas del Título Décimo Octavo de la Ley N°18.045, de Mercado de Valores, para adquirir créditos a que se refiere el Artículo N°135 de dicha Ley y la emisión de títulos de deuda, de corto y largo plazo, originando cada emisión, la formación de patrimonios separados del patrimonio común.

El Patrimonio Separado BTRA1-2, se constituyó por escritura pública de fecha 17 de abril de 1997, modificada por la escritura pública del 22 de mayo de 1997, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1-2, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 199, de fecha 30 de mayo de 1997, y está sujeto a la fiscalización de dicha Superintendencia.

(2) Criterios Contables Aplicados

(a) Bases de Preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G. y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, considerando la Norma de Carácter General N°287, que establece las normas a las cuales debe regirse la contabilidad de las Sociedades Securitizadoras y en caso de existir discrepancia entre ellas, primarán las normas impartidas por la Superintendencia sobre las primeras.

(b) Bases de Presentación

Los saldos al 31 de diciembre de 2010, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 3,9%, que corresponde a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), para el período terminado al 31 de diciembre de 2011.

(c) Corrección Monetaria

Con el propósito de reflejar en los estados financieros el efecto de la variación en el poder adquisitivo de la moneda, se actualizaron los activos y pasivos no monetarios y los excedentes acumulados de acuerdo con normas de corrección monetaria.

Las cuentas de determinación de excedentes se presentan a valor histórico, lo cual no afecta los excedentes de cada período.

(d) Bases de Conversión

Los activos y pasivos expresados en Unidades de Fomento existentes al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se presentan convertidos a pesos de acuerdo al valor que dicha unidad tenía vigente al cierre de cada período que era por \$22.294,03 y \$21.455,55, respectivamente.

(e) Valores Negociables

Los valores negociables corresponden a inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, valorizadas al valor cuota al cierre de cada período e inversiones en contratos de mutuos hipotecarios endosables valorizados a tasa de compra.

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

(2) Criterios Contables Aplicados, Continuación

(f) *Activos Securitizados*

Los activos secutirizados están compuestos por contratos de mutuos hipotecarios endosables, valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de los títulos de deuda securitizada a la fecha de emisión.

(g) *Provisiones Activos Securitizados en Mora*

Corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas que se estiman incobrables, según el criterio establecido en el contrato de emisión de títulos de deuda de securitización, de acuerdo a lo siguiente:

- De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato.
- De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato.

(h) *Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización*

Corresponde a las cantidades adeudadas a los tenedores de títulos de deuda de securitización, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos títulos.

(i) *Uso de Estimaciones*

La Administración de la Sociedad ha utilizado supuestos y estimaciones para la determinación de ciertos activos y pasivos y la revelación de contingencias, a fin de preparar estos estados financieros de conformidad con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

(3) Cambios Contables

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no efectuó cambios contables que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.

(4) Detalle del Activo Securitizado.

Los mutuos hipotecarios endosables que conforman el activo del patrimonio separado, fueron transferidos desde el patrimonio común a una tasa de transferencia de 7,93% para los mutuos de plazos superiores a 15 años, y de 8,08% para aquellos de plazos menores o iguales a 15 años.

Originador	Número contratos a 2011	Valor presente 2011	Número contratos a 2010	Valor presente 2010
		M\$		M\$
Cruz Blanca	7	44.136	9	53.505
Credycasa	58	289.811	65	371.628
Mutuocentro	107	737.476	112	920.892
Hepner y Muñoz	15	58.462	18	75.639
Las Américas y otros	7	50.157	8	61.178
Procredito	1	5.764	1	6.467
Hipotecaria Valoriza	3	18.203	3	20.546
Totales	198	1.204.009	216	1.509.855

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

5) Activo Securitizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el detalle de los deudores con cuotas impagas es el siguiente:

Cuotas impagas	2011	2010
	M\$	M\$
1-3	201.269	233.873
4-6	27.572	46.551
7 y más	62.233	95.562
Totales	291.074	375.986

(6) Detalle de la Provisión de Activo Securitizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el detalle es el siguiente:

Categoría	Dividendos Atrasados	Número		Valor presente 2011	Valor Presente 2010	Provisión	Prov. acum. 2011	Prov. acum. 2010	Provisiones del ejercicio 2011	Provisiones del ejercicio 2010
		de deudores 2011	de deudores 2010							
		M\$	M\$							
A	-	156	161	912.935	1.133.869	-	-	-	-	-
B	1 a 3	31	30	201.269	233.873	1%	2.013	2.339	-238	-820
B	4 a 6	3	15	27.572	46.551	1%	276	467	-172	-322
B-	7 y más	8	10	62.233	95.562	20%	12.447	19.111	-5.948	-2.157
Totales		198	216	1.204.009	1.509.855		14.735	21.917	-6.359	-3.299

(7) Administración de Ingresos Netos de Caja del Patrimonio Separado

Los "Ingresos netos de caja del patrimonio separado" fueron invertidos de acuerdo a la cláusula novena, letra A del contrato de emisión de los títulos de deuda de securitización, dichas inversiones se presentan en el rubro "Valores negociables", el detalle es el siguiente:

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo	Valor contable	Valor contable	Cumplimiento	
			2011 M\$	2010 M\$	2011	2010
Mtuos Hipotecarios	Mtuocentro	Sin Clasificación	278.522	340.764	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Credycasa S.A.	Sin Clasificación	35.891	37.664	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Hepner y Muñoz	Sin Clasificación	195	1.311	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Cruz Blanca	Sin Clasificación	8.067	9.085	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Hipotecaria Valoriza	Sin Clasificación	293.770	308.744	li	Si
Mtuos Hipotecarios	Mtuoban	Sin Clasificación	6.869	7.223	Si	Si
Provisión Mora		Sin Clasificación	-39.474	-48.832	si	Si
Fondos Mutuos	Celfin Capital S.A.	Sin Clasificación	131.451	154.278	Si	Si
Fondos Mutuos	Larraín Vial S.A.	Sin Clasificación	3.828	-	Si	-
Fondos Mutuos	Euroamerica .	Sin Clasificación	146.073	96.799	Si	Si
Totales			865.192	907.036		

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

(8) Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de UF311.000 en títulos de deuda de securitización, compuestas por 2 series; la serie A por UF168.000 con 168 títulos de UF1.000 c/u a 11 1/2 años plazo con pago de cupón semestral, y la serie B por UF143.000 con 143 títulos de UF1.000 c/u a 24 1/2 años plazo con 11 1/2 años de gracia de capital con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones al 31 de diciembre de 2011 y 2010, por cada una de las series, incluidas las obligaciones por prepagos, se presentan en el siguiente recuadro:

Serie	Código nemotécnico	Fecha de colocación	Tasa emisión anual	Corto plazo	Corto plazo	Largo plazo	Largo plazo	Total	Total
				2011(M\$)	2010(M\$)	2011(M\$)	2010(M\$)	2011(M\$)	2010(M\$)
A	BTRA1-2A	12 y 18/6/97	6,5%				-	-	-
B	BTRA1-2B	12-06-1997	6,3%	157.710	373.239	45.243	419.273	202.953	792.512
Subtotales				157.710	373.239	45.243	419.273	202.953	792.512
Prepagos				1.977.568	1.914.033	-	-	1.977.568	1.914.033
Totales				2.135.278	2.287.272	45.243	419.273	2.180.521	2.706.545

(9) Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la composición del rubro es la siguiente:

	2011 M\$	2010 M\$
Deudores morosos	126.886	113.439
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados	343	8.877
Cuentas por cobrar Patrimonios Común	6.569	9.965
Garantías adjudicadas y gastos garantías	42.264	94.868
Seguros por cobrar	7.373	8.422
Mora de Contratos Expirados en Cobranza	150	142
Por Cobrar venta propiedades	11.638	31.414
Otras cuentas por cobrar	7.435	9.137
Totales	202.658	276.264

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

(10) Otros Acreedores (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la composición del rubro es la siguiente:

	2011	2010
	M\$	M\$
Cuentas por pagar Patrimonio Común	91	81
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	2.233	9.691
Seguros por pagar	3.993	-
Otras cuentas por pagar	170	177
Totales	6.487	9.949

(11) Gastos Imputables al Patrimonio Separado

Los gastos devengados en cada período de cargo del patrimonio separado contemplados en el contrato de emisión respectivo, fueron los siguientes:

Tipo de gasto	Beneficiario	2011 M\$	2010 M\$
Administración primaria	Acfin	9.792	11.089
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	6.715	7.361
Auditoría Externa	Reimundo Lopez	2.218	2.230
Clasificadores de riesgo	Feller – Rate Ltda.	3.285	3.310
Clasificadores de riesgo	Humphreys	3.283	3.305
Totales		25.293	27.295

(12) Gastos Adicionales

En los periodos 2011 y 2010, se incurrieron en gastos adicionales a aquellos contemplados en el contrato de emisión respectivo que disminuyeron los excedentes del patrimonio separado, de acuerdo a lo siguiente:

Tipo de gasto	2011 M\$	2010 M\$
Resultado por prepagos y liquidación de cartera	34.081	841
Cuotas Impagas	10.685	6.495
Gastos de cobranza	3.967	6.066
Otros gastos	6.600	5.687
Totales	55.333	19.089

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

(13) Grado de Cumplimiento de Sobrecolateral

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de mutuos en relación a los bonos. Estos diferenciales surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por monto de 9,74% y la de los bonos de 6,38%. La magnitud del spread hace que el diferencial de flujos no se refleje en los valores par de activos y pasivos al cierre de cada ejercicio, sino en sus valores económicos.

El exceso de activos respecto del total de la deuda por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

	2011	2010
	M\$	M\$
Total activo	2.294.492	2.904.192
Total títulos de deuda de securitización	-2.180.521	-2.706.545
Exceso de activos	113.971	197.647

(14) Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no se han efectuado retiros de excedentes, producto que la sociedad securitizadora no tiene derecho a retirar excedentes.

(15) Garantías de Terceros en Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización del Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no existen garantías adicionales a los créditos que respaldan la emisión de títulos de deuda de securitización.

(16) Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que alteren la presentación y/o los excedentes de estos estados financieros.