

Informe de los Auditores Externos referido a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2008

Razón Social Auditores Externos : KPMG AUDITORES CONSULTORES LIMITADA
RUT Auditores Externos : 89.907.300-2

Señores Directores y Accionistas de
Transa Securitizadora S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRAI-5) al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y a los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRAI-5). Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de la precisión de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con las bases de presentación descritas en la Nota 2(a), para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, en relación a la norma que regula la difusión pública de la situación económica y financiera de las sociedades securitizadoras y de los patrimonios separados que se forman con ocasión del contrato de emisión de títulos de deuda de securitización respectivos.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRAI-5), al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las bases de contabilidad descritas en la Nota 2(a).

Este informe es únicamente para información y uso del Directorio, la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRAI-5) y la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nombre de la persona autorizada que firma : Joaquín Lira H.
RUT de la persona autorizada que firma : 9.388.981-9

[Handwritten signature of Joaquín Lira H.]

Santiago, 26 de febrero de 2009

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
REPT. Nº 9617/08
INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN EL REGISTRO Nº 283 de 27 de diciembre de 2001
BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5

Table with 2 columns: 'Activos' and 'Pasivos'. Rows include 'Efectivo', 'Valores negociables', 'Activos securitizados (corto plazo)', 'Provisiones (corto plazo)', 'Otros activos circulantes', 'Otros activos', 'Reservas de ganancias acumuladas', 'Reservas de pérdidas acumuladas', 'Ingresos acumulados', 'Gastos acumulados', 'Excedentes del ejercicio', 'Patrimonio Separado BTRAI-5'.

ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5

Table showing 'INGRESOS' and 'GASTOS' for 2008 and 2007. Rows include 'Ingresos por activos securitizados', 'Ingresos por inversiones', 'Ingresos por otros activos securitizados', 'Excedentes por provisiones', 'Excedentes por otras cuentas', 'Excedentes por otros activos securitizados', 'Excedentes por otros pasivos', 'Excedentes del ejercicio'.

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

I. Constitución del Patrimonio Separado

Transa Securitizadora S.A. (la "Sociedad"), se constituyó como sociedad anónima especializada cerrada de conformidad a las normas del Título Décimo Octavo de la Ley Nº 18.045, de Mercado de Valores, para adquirir créditos a los que se refiere el artículo Nº 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.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRAI-5, se constituyó por escritura pública de fecha 28 de septiembre de 2001, modificada por escritura pública del 19 de diciembre de 2001, la primera otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Reveco Hormazábal y la segunda en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRAI-5, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 283, de fecha 27 de diciembre de 2001, y está sujeto a la fiscalización de dicha Superintendencia.

2. Principales 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 Nº190, 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 2007, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extrajournalmente, en un 8,9%, que corresponde a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008.

- (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.

- (d) Bases de Conversión
Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento existentes al 31 de diciembre de 2008 y 2007, se presentan convertidos a pesos de acuerdo al valor que dicha unidad tenía vigente al cierre de cada ejercicio, equivalente a \$21.452,57 y \$19.622,66 por UFI, respectivamente.

- (e) 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.

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

3. Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no efectuó cambios contables que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.

4. Detalle del Activo Securitizado

Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que conforman el activo del patrimonio separado, fueron transferidos desde el patrimonio común a una tasa de transferencia de 7,5%.

Table with 5 columns: 'Originador', 'Número de contratos a diciembre 2008', 'Valor presente 2008', 'Número de contratos a diciembre 2007', 'Valor presente 2007'. Rows include 'Leasing Chile S.A.', 'Delta Leasing S.A.', 'Totales'.

5. Activo Securitizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el detalle de los deudores con cuotas impagas es el siguiente:

Table with 4 columns: 'Cuotas impagas', '2008', '2007'. Rows include '1-3', '4-6', '7 y más', 'Totales'.

6. Detalle de la Provisión de Activo Securitizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el detalle es el siguiente:

Table with 10 columns: 'Categoría', 'Dividendo atrasado', 'De 2008', 'De 2007', 'Valor presente 2008', 'Valor presente 2007', 'Provisión', 'Prov. acumulada 2008', 'Prov. acumulada 2007', 'Provisión del ejercicio 2008', 'Provisión del ejercicio 2007'.

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

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:

Table with 8 columns: 'Instrumento', 'Originador', 'Clasificación de riesgo 1', 'Clasificación', 'Valor Contable 2008', 'Valor Contable 2007', 'Cumulativo 2008', 'Cumulativo 2007'. Rows include 'Contratos de Leasing', 'Habitaciones', 'Bonos de terrenos', 'Fondos Mutuos', 'Fondos Mutuos', 'Fondos Mutuos', 'Fondos Mutuos', 'Trasles'.

8. Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de títulos de deuda de securitización por UF\$60.800, dividida en dos series de un principal denominada A y subordinada denominada B. La Serie A por UF\$438.000 con 876 títulos de UF\$500, cada uno a 22 años plazo con pago de cupón semestral (intereses y amortización de capital), y la serie B por UF\$122.800 con 2.456 títulos de UF\$50 cada uno a 22,5 años plazo con 22 años de gracia de capital con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones al 31 de diciembre de 2008 y 2007, por cada una de las series, se presentan en el siguiente recuadro:

Table with 7 columns: 'Serie', 'Código nominativo', 'Fecha de colocación', 'Tasa de emisión anual', 'Corto plazo 2008', 'Corto plazo 2007', 'Largo plazo 2008', 'Largo plazo 2007', 'Total 2008', 'Total 2007'. Rows include 'A BTRAI-5A', 'B BTRAI-5B', 'Subtotales', 'Propósito', 'Totales'.

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

9. Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la composición del rubro es la siguiente:

Table with 3 columns: '2008', '2007'. Rows include 'Deudores morosos', 'Cuentas por cobrar Patrimonio Común', 'Cuentas por cobrar Patrimonios Separados', 'Garantías Adjudicadas y gastos garantías', 'Seguros por cobrar', 'Otras cuentas por cobrar', 'Totales'.

10. Otros Acreedores (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la composición del rubro es la siguiente:

Table with 3 columns: '2008', '2007'. Rows include 'Cuentas por pagar Patrimonio Común', 'Cuentas por pagar Patrimonios Separados', 'Otras cuentas por pagar', 'Totales'.

11. Gastos Imputables al Patrimonio Separado

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

Table with 4 columns: 'Tipo de gasto', 'Beneficiario', '2008', '2007'. Rows include 'Administración maestra', 'Representante tomadores de bonos', 'Auditoría externa', 'Clasificadores de riesgo', 'Totales'.

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

12. Gastos Adicionales

En los ejercicios 2008 y 2007, 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:

Table with 3 columns: '2008', '2007'. Rows include 'Resultado por contratos de carteras securitizadas', 'Comisión administración mutuos hipotecarios valores negociables', 'Gastos de cobranza', 'Gastos bancarios', 'Otros gastos', 'Totales'.

13. Grado de Cumplimiento de Sobrecobertura

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing en relación a los bonos. El déficit de activos respecto del total de la deuda por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Table with 3 columns: '2008', '2007'. Rows include 'Total activo', 'Total títulos de deuda de securitización', 'Déficit de activos'.

14. Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, 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 2008 y 2007, no existen garantías adicionales a los activos que respaldan la emisión de títulos de deuda de securitización.

16. Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2008 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (26 de febrero de 2009), no han ocurrido hechos posteriores significativos que alteren la presentación y/o los excedentes de estos estados financieros.

TRANSA SECURITIZADORA PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5
ANÁLISIS FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Large financial statement table with multiple columns: 'Composición de la Cartera Securitizada', 'Antecedentes de la Organización de la Cartera', 'Estructura del Patrimonio', 'Clasificación', 'Clasificación de Riesgo', 'Monto del Activo', 'Monto del Pasivo', 'Monto del Patrimonio', 'Monto del Activo', 'Monto del Pasivo', 'Monto del Patrimonio', 'Monto del Activo', 'Monto del Pasivo', 'Monto del Patrimonio'.