

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

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

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

RUT: 96.765.170-2

INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN EL REGISTRO: N° 193 de 10 de diciembre de 1996

### BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
11.010	Disponible	19.337	245.183
11.020	Valores negociables	959.095	965.978
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	188.847	203.054
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	205.270	227.624
11.120	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)	- 16.423	- 24.570
11.200	Otros Activos Circulantes	312.862	367.320
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.480.141</b>	<b>1.781.535</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	1.042.550	1.316.337
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)	1.042.550	1.316.337
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	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>1.042.550</b>	<b>1.316.337</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.522.691</b>	<b>3.097.872</b>

PASIVOS	antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
21.010	Remun. por pagar por administración y custodia de los activos	671	1.491
21.015	Remun. por pagar Clasificadores de Riesgo	-	-
21.020	Remun. por pagar auditoría externa	557	560
21.025	Remun. por pagar al banco pagador	110	-
21.030	Remun. por pagar al representante de tenedores de títulos de deuda	2.805	3.502
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	1.826.734	1.868.024
21.060	Obligaciones por saldo de precio (corto Plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización ( corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	10.990	10.874
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	176.528	575.483
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.018.395</b>	<b>2.459.935</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)	-	135.085
22.020	Obligaciones por saldo de precio (largo Plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización ( largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO</b>	<b>-</b>	<b>135.085</b>
23.100	Reservas de ejercicios anteriores	502.852	515.620
23.110	Excedentes obligatorios fin período anterior	327.771	340.540
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin período anterior	175.081	175.081
23.200	Excedentes del período	1.444	- 12.768
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO</b>	<b>504.296</b>	<b>502.852</b>
<b>23.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>2.522.691</b>	<b>3.097.872</b>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

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

### ESTADO DE DETERMINACION DE DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1

	Para el ejercicio comprendido entre el	
y el	01-Ene-11	01-Ene-10
	31-Dic-11	31-Dic-10
<b>INGRESOS</b>		
35.110 Intereses por activo securitizado	102.822	125.481
35.120 Intereses por inversiones	76.169	76.410
35.130 Reajustes por activo securitizado	50.304	39.001
35.140 Reajustes por inversiones	32.977	22.743
35.150 Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160 Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.190 Otros ingresos	-	-
<b>35.100 TOTAL INGRESOS</b>	<b>262.272</b>	<b>263.635</b>
<b>GASTOS</b>		
35.210 Remuneración por administración de bienes del activo	9.341	10.274
35.215 Remuneración por clasificación de riesgo	7.225	7.277
35.220 Remuneración por auditoría externa	1.109	1.115
35.225 Remuneración banco pagador	-	-
35.230 Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda de securitización	5.747	9.226
35.235 Intereses por títulos de deuda de securitización	138.735	158.626
35.240 Reajustes por títulos de deuda de securitización	13.576	17.957
35.250 Provisiones sobre activo securitizado	-	1.885
35.260 Provisiones sobre inversiones	-	1.269
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías	-	-
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	9.021	15.684
<b>35.200 TOTAL DE GASTOS</b>	<b>172.944</b>	<b>219.543</b>
35.300 Resultado neto por corrección monetaria	-	<b>56.860</b>
<b>23.200 EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>	<b>1.444</b>	<b>-12.768</b>

## **PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1**

Estados Financieros y Notas Explicativas  
Al 31 de Diciembre de 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.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1, se constituyó por escritura pública de fecha 19 de noviembre de 1996, modificada por escritura del 3 de diciembre de 1996, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1, se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 193, de fecha 10 de diciembre de 1996, 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.

## **PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1**

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

### **(2) Criterios Contables Aplicados, Continuación**

#### **(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.

#### **(f) Activos Securitizados**

Los activos securitizados 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 período terminado al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no efectuó cambios contables que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.

**PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1**

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

**(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 7,94% para los mutuos de plazos superiores a 15 años y de 8,15% 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
		<b>M\$</b>		<b>M\$</b>
Cruz Blanca	11	87.495	11	101.248
Credycasa	27	198.011	36	245.501
Mutuocentro	117	892.771	131	1.101.546
Hepner y Muñoz	7	42.574	10	65.480
Las Américas	4	26.969	4	30.186
Totales	<u>166</u>	<u>1.247.820</u>	<u>192</u>	<u>1.543.961</u>

**(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
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
1-3	148.098	195.970
4-6	29.457	45.150
7 y más	73.235	110.796
Totales	<u>250.790</u>	<u>351.916</u>

**(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							
				<b>M\$</b>	<b>M\$</b>		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
A	-	129	129	997.030	1.192.045	-	-	-	-	-
B	1 a 3	22	44	148.098	195.970	1%	1.481	1.960	-405	-730
B	4 a 6	4	7	29.457	45.150	1%	295	452	-140	-329
B-	7 y más	11	12	73.235	110.796	20%	14.647	22.159	-6.680	-826
Totales		<u>166</u>	<u>192</u>	<u>1.247.820</u>	<u>1.543.961</u>		<u>16.423</u>	<u>24.570</u>	<u>-7.226</u>	<u>-1.885</u>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

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

### (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	Mutuo Centro S.A.	Sin Clasificación	302.422	341.430	Si	Si
Mtuos hipotecarios	Credycasa S.A.	Sin Clasificación	45.701	49.009	Si	Si
Mtuos hipotecarios	Hipotecaria Valoriza S.A.	Sin Clasificación	498.398	529.980	Si	Si
Mtuos hipotecarios	Procredito S.A.	Sin Clasificación	10.239	10.771	Si	Si
Provisión Mora		Sin Clasificación	- 27.564	- 31.623	Si	Si
Fondos Mutuos	Celfin Fondos Mutuos	Sin Clasificación	22.179	-	Si	-
Fondos Mutuos	Larraín Vial	Sin Clasificación	97.210	-	Si	-
Fondos Mutuos	Euroamerica Fondos Mutuos	Sin Clasificación	10.510	66.411	Si	Si
Totales			959.095	965.978		

### (8) Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de UF 302.000, en títulos de deuda Largo plazo de securitización, compuestas por 2 series; la serie A por UF 163.000 con 163 títulos de UF 1.000 c/u a 11 1/2 años plazo con pago de cupón semestral, y la serie B con UF 139.000 con 139 títulos de UF 1.000 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	Totales	Totales
				2011(M\$)	2010(M\$)	2011(M\$)	2010(M\$)	2011(M\$)	2010(M\$)
A	BTRA1-A	26-12-1996	6,5%	-	-	-	-	-	-
B	BTRA1-B	06-01-1997	6,3%	176.528	575.483	-	135.085	176.528	710.568
Subtotales				176.528	575.483	-	135.085	176.528	710.568
Prepagos				1.826.734	1.868.024	-	-	1.826.734	1.868.024
Totales				2.003.262	2.443.507	-	135.085	2.003.262	2.578.592

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

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

### (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	114.910	143.842
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados	2.097	11.164
Cuentas por cobrar Patrimonios Común	-	3.307
Garantías adjudicadas y gastos garantías	133.756	180.831
Seguros por cobrar	6.739	9.669
Mora de Contratos Expirados en Cobranza	36.713	1.501
Por Cobrar venta propiedades	5.424	2.522
Otras cuentas por cobrar	13.223	14.484
Totales	312.862	367.320

### (10) Otros Acreedores (corto plazo)

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

	2011 M\$	2010 M\$
Cuentas por pagar Patrimonio Común	97	365
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	1.444	10.080
Otras cuentas por pagar	9.449	429
Totales	10.990	10.874

### (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	Acfín	9.341	10.274
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	5.747	9.226
Auditoría Externa	Reimundo Lopez	1.109	1.115
Clasificadores de riesgo	Feller – Rate Ltda.	3.941	3.972
Clasificadores de riesgo	Humphreys	3.284	3.305
Totales		23.422	27.892

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

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

### (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 de cartera securitizada	-6.942	1.146
Comisión administración mutuos hipotecarios	445	155
Gastos de cobranza	4.675	6.497
Cuotas impagas	3.473	-
Otros gastos	7.370	7.886
Totales	9.021	15.684

### (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 período, 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 M\$	2010 M\$
Total activo	2.522.691	3.097.872
Total títulos de deuda de securitización	-2.003.262	-2.578.592
Exceso de activos	519.429	519.280

### (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.