

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

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° 283 de 27 de diciembre de 2001

### BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
11.010	Disponible		53.476	13.686
11.020	Valores negociables		2.401.926	2.441.400
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		191.469	195.773
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		365.820	389.018
11.120	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)		- 174.351	- 193.246
11.200	Otros Activos Circulantes		1.080.325	1.082.241
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>3.727.196</b>	<b>3.733.099</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.969.305	4.593.613
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)		3.969.305	4.593.613
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>3.969.305</b>	<b>4.593.613</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>7.696.501</b>	<b>8.326.712</b>

PASIVOS		antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
21.010	Remun. por pagar por administración y custodia de los activos		2.154	6.631
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		365	-
21.030	Remun. por pagar al representante de tenedores de títulos de deuda		3.481	3.674
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		4.914.699	4.620.075
21.060	Obligaciones por saldo de precio (corto Plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización ( corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		43.130	5.834
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		575.319	442.089
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>5.539.705</b>	<b>5.078.863</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		6.099.089	6.657.291
22.020	Obligaciones por saldo de precio (largo Plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización ( largo plazo)		-	-
22.090	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO</b>		<b>6.099.089</b>	<b>6.657.291</b>
23.100	Reservas de ejercicios anteriores		-3.409.441	-2.820.079
23.110	Excedentes obligatorios fin período anterior		-3.409.441	-2.820.079
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin período anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		-532.852	-589.362
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO</b>		<b>-3.942.293</b>	<b>-3.409.441</b>
<b>23.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>7.696.501</b>	<b>8.326.712</b>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

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

### ESTADO DE DETERMINACION DE DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

		Para el periodo comprendido entre el	
		01-Ene-11	01-Ene-10
		31-Dic-11	31-Dic-10
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activo securitizado	326.101	373.025
35.120	Intereses por inversiones	164.521	157.516
35.130	Reajustes por activo securitizado	170.261	122.146
35.140	Reajustes por inversiones	51.750	39.013
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.190	Otros ingresos	-	-
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>712.633</b>	<b>691.700</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo	70.917	73.750
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	8.754	10.174
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	7.779	7.852
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	673.806	685.447
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización	262.958	176.207
35.250	Provisiones sobre activo securitizado	-11.641	11.936
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	6.913
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	31.557	55.023
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	160.697	185.602
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>1.199.023</b>	<b>1.241.763</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	-46.462	-39.299
<b>23.200</b>	<b>EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>	<b>-532.852</b>	<b>-589.362</b>

## **PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5**

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 BTRA1-5, 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 BTRA1-5, 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) 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 2011, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 3,2%, que corresponde a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011.

#### **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 periodo.

#### **(c) 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 periodo que era de \$22.294,03 y \$21.455,55 por UF1, respectivamente.

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

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

### (2) Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (d) 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 arriendo con compromiso de compraventa valorizados a tasa de compra.

#### (f) Activos Securitizados

Los activos securitizados están compuestos por contratos de arriendo con compromiso de compraventa, 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 ejercicio 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 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%.

Originador	Número contratos a 2011	Valor presente 2011	Número contratos a 2010	Valor presente 2010
		M\$		M\$
Leasing Chile S.A.	160	1.326.720	169	1.566.775
Delta Leasing S.A.	209	3.008.405	228	3.415.856
Totales	369	4.335.125	397	4.982.631

**PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5**

Estados Financieros y Notas Explicativas  
Al 31 de Diciembre de 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:

<b>Cuotas impagas</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
1-3	1.256.401	1.222.573
4-6	360.360	514.159
7 y más	790.918	879.392
<b>Totales</b>	<b>2.407.679</b>	<b>2.616.124</b>

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

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

<b>Categoría</b>	<b>Dividendos Atrasados</b>	<b>Número</b>		<b>Valor presente 2011</b>	<b>Valor Presente 2010</b>	<b>Provisión</b>	<b>Prov. acum. 2011</b>	<b>Prov. acum. 2010</b>	<b>Provisiones del ejercicio 2011</b>	<b>Provisiones del ejercicio 2010</b>
		<b>de deudores 2011</b>	<b>de deudores 2010</b>							
				<b>M\$</b>	<b>M\$</b>		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
A	-	185	211	1.927.446	2.366.507	-	-	-	-	-
B	1 a 3	96	87	1.256.401	1.222.573		12.564	12.226	797	2.447
B	4 a 6	28	39	360.360	514.159		3.604	5.142	-1.345	742
B-	7 y más	60	60	790.918	879.392		158.184	175.878	-11.093	8.747
<b>Totales</b>		<b>369</b>	<b>397</b>	<b>4.335.125</b>	<b>4.982.631</b>		<b>174.351</b>	<b>193.246</b>	<b>-11.641</b>	<b>11.936</b>

**(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", al 31 de diciembre 2011 y 2010, el detalle es el siguiente:

<b>Instrumento</b>	<b>Originador</b>	<b>Clasificación de riesgo</b>	<b>Valor contable 2011</b>	<b>Valor contable 2010</b>	<b>Cumplimiento</b>	
			<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Contratos de Leasing Habitacional	Leasing Chile S.A.	Sin Clasificación	1.358.270	1.563.800	Si	Si
Provisión Mora		Sin Clasificación	-92.761	-103.562	Si	Si
Fondos Mutuos	Euroamerica	Sin Clasificación	102.122	306.142	Si	Si
Fondos Mutuos	Larrain Vial	Sin Clasificación	303.188	379.775	Si	Si
Fondos Mutuos	Celfin	Sin Clasificación	358.325	215.856	Si	Si
Bonos de Terceros	Serviu	Garantía Estatal	372.782	79.389	Si	Si
<b>Totales</b>			<b>2.401.926</b>	<b>2.441.400</b>		

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

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

### (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 UF560.800, dividida en dos series una principal denominada A y subordinada denominada B. La Serie A por UF438.000 con 876 títulos de UF500. c/u a 22 años plazo con pago de cupón semestral (intereses y amortización de capital), y la serie B por UF122.800 con 2.456 títulos de UF50 c/u 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 2011 y 2010, por cada una de las series, se presentan en el siguiente recuadro:

Serie	Código nemotécnico	Fecha de colocación	Tasa emisión anual	Corto plazo 2011(M\$)	Corto plazo 2010(M\$)	Largo plazo 2011(M\$)	Largo plazo 2010(M\$)	Total 2011(M\$)	Total 2010(M\$)
A	BTRA1-5A	15-03-2002	6,0%	575.319	442.089	1.172.512	2.009.813	1.747.831	2.451.902
B	BTRA1-5B	15-03-2002	6,0%			4.926.577	4.647.478	4.926.577	4.647.478
Subtotales				575.319	442.089	6.099.089	6.657.291	6.674.408	7.099.380
Prepagos				4.914.699	4.620.075	-	-	4.914.699	4.620.075
Totales				5.490.018	5.062.164	6.099.089	6.657.291	11.589.107	11.719.455

### 9) Otros Activos Circulantes

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

	2.011 M\$	2.010 M\$
Deudores morosos	312.601	304.222
Cuentas por cobrar Patrimonios Común	-	3.758
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados	4.452	30.596
Garantías adjudicadas y gastos garantías	604.044	608.296
Seguros por cobrar	18.607	24.575
Mora de Contratos Expirados en Cobranza	1.285	698
Por Cobrar venta propiedades	131.258	107.966
Otras cuentas por cobrar	8.078	2.130
Totales	<u>1.080.325</u>	<u>1.082.241</u>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

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

### (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	2.229	869
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	6.393	4.043
Seguros por pagar	11.732	-
Documentos girados	11.590	-
Otras cuentas por pagar	11.186	922
Totales	<u>43.130</u>	<u>5.834</u>

### (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 maestra y primaria	Acfin	70.917	73.750
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	7.779	7.852
Auditoría Externa	Reimundo Lopez	1.109	1.115
Clasificadores de riesgo	Feller – Rate Ltda.	-	1.362
Clasificadores de riesgo	ICR Clasificadores	4.376	4.405
Clasificadores de riesgo	Humphreys	4.378	4.407
Totales		<u>88.559</u>	<u>92.891</u>

### (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	47.972	72.559
Gastos de cobranza	37.810	44.189
Cuotas impagas	62.775	31.980
Otros gastos	12.140	36.874
Totales	<u>160.697</u>	<u>185.602</u>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

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

### (13) Grado de Cumplimiento de Sobrecolateral

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:

	2011 M\$	2010 M\$
Total activo	7.696.501	8.326.712
Total títulos de deuda de securitización	-11.589.107	-11.719.455
Exceso de activos	-3.892.606	-3.392.743

### (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.