

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-6

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° 392 de 02 de noviembre de 2004

### BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-6

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
11.010	Disponible		102.592	26.346
11.020	Valores negociables		404.554	535.484
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		398.014	366.366
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		502.862	510.432
11.120	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)		-104.848	-144.066
11.200	Otros Activos Circulantes		740.743	985.013
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.645.903</b>	<b>1.913.208</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.545.043	5.268.283
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)		4.545.043	5.268.283
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>4.545.043</b>	<b>5.268.283</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>6.190.946</b>	<b>7.181.491</b>

PASIVOS		antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
21.010	Remun. por pagar por administración y custodia de los activos		2.189	4.601
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		-	-
21.030	Remun. por pagar al representante de tenedores de títulos de deuda		1.469	1.136
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		2.180.924	1.955.127
21.060	Obligaciones por saldo de precio (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización ( corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		25.876	50.459
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		667.658	1.068.877
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.879.231</b>	<b>3.081.320</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		4.129.941	4.748.977
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>4.129.941</b>	<b>4.748.977</b>
23.100	Reservas de ejercicios anteriores		-648.806	-391.783
23.110	Excedentes obligatorios fin periodo anterior		-648.806	-391.783
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin periodo anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		-169.420	-257.023
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO</b>		<b>-818.226</b>	<b>-648.806</b>
<b>23.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>6.190.946</b>	<b>7.181.491</b>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-6

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

### ESTADO DE DETERMINACION DE DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-6

		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	393.711	427.045
35.120	Intereses por inversiones	39.345	28.750
35.130	Reajustes por activo securitizado	196.766	135.888
35.140	Reajustes por inversiones	961	3.272
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.190	Otros ingresos	120	62
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>630.903</b>	<b>595.017</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo	60.741	61.254
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	12.036	14.018
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	1.599	2.257
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	329.297	361.896
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización	212.488	144.721
35.250	Provisiones sobre activo securitizado	-33.810	-45.221
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	5.227
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	14.989	63.338
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	157.318	203.638
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>751.435</b>	<b>813.358</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	-48.888	-38.681
<b>23.200</b>	<b>EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>	<b>-169.420</b>	<b>-257.023</b>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-6

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 BTRA1-6, se constituyó por escritura pública de fecha 29 de julio de 2004, modificada por la escritura pública del 13 de septiembre de 2004, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1-6, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 392, de fecha 2 de noviembre de 2004, 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 periodo 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 de \$22.294,03 y \$21.455,55 por UF1, 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 y contrato de arriendo con compromiso de compraventa valorizados a tasa de compra.

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-6

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

### (2) Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (f) *Activos Securitizados*

Los activos secutirizados están compuestos por contratos de mutuos hipotecarios endosables y 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 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 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.	327	3.460.924	358	4.035.158
Credycasa	30	190.481	30	218.688
Mutuocentro	80	628.775	84	710.373
Hepner y Muñoz	12	67.599	12	73.790
Procrédito	1	9.407	1	10.091
Hipotecaria Valoriza S.A.	83	485.242	86	555.633
Servihabit S.A.	19	189.535	14	155.834
Cruz Blanca	3	15.942	3	19.148
Totales	555	5.047.905	588	5.778.715

**PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-6**

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 las cuotas morosas 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	911.751	1.143.910
4-6	334.158	299.720
7 y más	461.947	648.151
Totales	<u>1.707.856</u>	<u>2.091.781</u>

**(6) Detalle 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\$		M\$	M\$	M\$	M\$
A	-	382	379	3.340.049	3.686.934	-	-	-	-	-
B	1 a 3	101	118	911.751	1.143.910	1%	9.118	11.439	-1.892	-463
B	4 a 6	32	23	334.158	299.720	1%	3.342	2.997	457	-327
B-	7 y más	40	68	461.947	648.151	20%	92.389	129.629	-32.375	-44.431
Totales		<u>555</u>	<u>588</u>	<u>5.047.905</u>	<u>5.778.715</u>		<u>104.848</u>	<u>144.066</u>	<u>-33.810</u>	<u>-45.221</u>

**(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
Contratos de Leasing Habitacional	Leasing Chile S.A.	Sin Clasificación	-	11.839	-	Si
Mutuos Hipotecarios	Mutuocentro S.A.	Sin Clasificación	-	38.326	-	Si
Provisión Mora		Sin Clasificación	-	5.227	-	Si
Fondos Mutuos	Euroamerica	Sin Clasificación	43.761	14.549	Si	Si
Fondos Mutuos	Celfin	Sin Clasificación	11.512	-	Si	-
Fondos Mutuos	Larrain Vial	Sin Clasificación	349.281	148.412	Si	Si
Bonos de Terceros	Serviu	Garantía Estatal	-	327.585	-	Si
Totales			<u>404.554</u>	<u>535.484</u>		

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-6

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 UF485.000, dividida en tres series, una principal denominada A y dos subordinadas denominadas B y C. La Serie A por UF240.000 con 480 títulos de UF500 c/u a 28 trimestres plazo con pago de cupón trimestral (intereses y amortización de capital), la serie B con UF120.000 con 245 títulos de UF489,7959 c/u a 45 trimestres plazo con 20 trimestres de gracia de capital y serie C con UF146.837,81 con 245 títulos de UF599,3380 c/u a 46 trimestres plazo con 45 trimestres de gracia de capital.

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 2011(M\$)	Corto plazo 2010(M\$)	Largo plazo 2011(M\$)	Largo plazo 2010(M\$)	Total 2011(M\$)	Total 2010(M\$)
A	BTRA1-6A	10-12-2004	3,5%	-	406.170	-	-	-	406.170
B	BTRA1-6B	10-12-2004	4,5%	667.658	662.707	2.012.901	655.259	2.680.559	1.317.966
C	BTRA1-6C	10-12-2004	5,0%	-	-	2.117.040	4.093.718	2.117.040	4.093.718
Subtotales				667.658	1.068.877	4.129.941	4.748.977	4.797.599	5.817.854
Prepagos				2.180.924	1.955.127	-	-	2.180.924	1.955.127
Totales				2.848.582	3.024.004	4.129.941	4.748.977	6.978.523	7.772.981

### (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	174.409	219.874
Cuentas por cobrar Patrimonios Común	3.533	12.307
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados	16.779	13.910
Garantías adjudicadas y gastos garantías	409.290	544.138
Seguros por cobrar	9.790	34.998
Mora de Contratos Expirados en Cobranza	661	573
Por Cobrar venta propiedades	122.015	154.994
Otras cuentas por cobrar	4.266	4.219
Totales	740.743	985.013

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-6

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	-	3.644
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	6.771	21.444
Seguros por pagar	10.626	23.910
Documentos girados	7.546	-
Otras cuentas por pagar	933	1.461
Totales	25.876	50.459

### (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	60.741	61.254
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	1.599	2.257
Auditoría Externa	Reimundo Lopez	2.218	2.230
Clasificadores de riesgo	ICR Clasificadores	7.658	9.611
Clasificadores de riesgo	Humphreys	4.378	4.407
Totales		76.594	79.759

### (12) Gastos Adicionales

En los años 2011 y 2010, se incurrieron en gastos adicionales a aquellos contemplados en el contrato de emisión respectivo que disminuyeron los excedentes del patrimonio separado, y son los siguientes:

Tipo de gasto	2011 M\$	2010 M\$
Resultado por prepagos y liquidación de cartera	42.618	101.790
Gastos de cobranza	26.323	45.579
Cuotas impagas	70.779	37.498
Otros gastos	17.598	18.771
Totales	157.318	203.638

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-6

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 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 10,0% y la de los bonos de 7,4%. La magnitud del spread hace que la diferencial de flujos no se refleje en los valores par de activos y pasivos al cierre del 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	6.190.946	7.181.491
Total títulos de deuda de securitización	-6.978.523	-7.772.981
Exceso de activos	<u>-787.577</u>	<u>-591.490</u>

### (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.