

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-7

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° 0449 de 30 de diciembre de 2005

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-7

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
11.010	Disponible	12.389	149.115
11.020	Valores negociables	61.104	35.710
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	171.233	117.827
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	281.658	277.529
11.120	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)	-110.425	-159.703
11.200	Otros Activos Circulantes	583.449	676.378
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	828.175	979.030
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.867.051	3.386.449
13.110	Activo securitizado (largo plazo)	2.867.051	3.386.449
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	2.867.051	3.386.449
10.000	TOTAL ACTIVOS	3.695.226	4.365.479

PASIVOS	antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
21.010	Remun. por pagar por administración y custodia de los activos	1.311	2.949
21.015	Remun. por pagar Clasificadores de Riesgo	1.951	3.017
21.020	Remun. por pagar auditoría externa	1.115	751
21.025	Remun. por pagar al banco pagador	133	-
21.030	Remun. por pagar al representante de tenedores de títulos de deuda	1.175	1.003
21.040	Excedentes por pagar	148.649	178.031
21.050	Obligaciones por prepagos	1.774.696	1.522.194
21.060	Obligaciones por saldo de precio (corto Plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	59.911	47.112
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	377.831	525.998
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2.366.772	2.281.055
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)	1.949.873	2.553.009
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	1.949.873	2.553.009
23.100	Reservas de excedentes anteriores	-468.585	-209.916
23.110	Excedentes obligatorios fin período anterior	-468.585	-209.916
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin período anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio	-152.834	-258.668
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO	-621.419	-468.585
20.000	TOTAL PASIVOS	3.695.226	4.365.479

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-7

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

ESTADO DE DETERMINACION DE DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-7

		Para el periodo comprendido entre el	
		01-Ene-11	01-Ene-10
		31-Dic-11	31-Dic-10
INGRESOS			
35.110	Intereses por activo securitizado	228.451	266.411
35.120	Intereses por inversiones	6.610	2.226
35.130	Reajustes por activo securitizado	125.959	91.576
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
31.170	Amortización mayor valor colocación de títulos de deuda de Sec.	-	-
35.190	Otros ingresos	-	-
35.100	TOTAL INGRESOS	361.020	360.213

GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	48.980	47.173
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	10.997	20.553
35.220	Remuneración por auditoría externa	2.573	2.230
35.225	Remuneración banco pagador	-	-
35.230	Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda Sec.	2.550	2.125
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	203.936	220.745
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización	99.996	79.127
35.250	Provisiones sobre activo securitizado	-43.283	-6.762
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	17.606	58.103
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda de sec.	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	128.637	166.879
35.200	TOTAL DE GASTOS	471.992	590.173
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	-41.862	-28.709
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO	-152.834	-258.668

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-7

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 BTRA1-7, se constituyó por escritura pública de fecha 6 de diciembre de 2005, modificada por la escritura pública del 29 de diciembre de 2005, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1-7, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 0449, de fecha 30 de diciembre de 2005, 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 3,2%, 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 ejercicio 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 ejercicio.

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-7

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

(2) Criterios Contables Aplicados, Continuación

(f) Activos Securitizados

Los activos securitizados 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 que conforman el activo del patrimonio separado, fueron transferidos desde el patrimonio común a una tasa de transferencia del 7,0%.

Originador	Número contratos a 2011	Valor presente 2011	Número contratos a 2010	Valor presente 2010
		MS		MS
Leasing Chile S.A.	157	1.391.990	182	1.668.437
Credycasa	6	47.923	6	53.448
Mutuocentro	96	882.407	102	1.028.678
Hepner y Muñoz	3	40.442	3	42.634
Hipotecaria Valoriza S.A.	55	747.400	58	853.679
Otro	3	15.498	3	17.102
Servihabit S.A.	2	23.049	-	-
Totales	322	3.148.709	354	3.663.978

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-7

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:

Cuotas impagas	2011	2010
	M\$	M\$
1-3	575.670	625.067
4-6	211.957	276.962
7 y más	512.742	753.412
Totales	<u>1.300.369</u>	<u>1.655.441</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							
		M\$	M\$							
A	-	196	200	1.848.340	2.008.537	-	-	-	-	-
B	1 a 3	58	60	575.670	625.067	1%	5.757	6.251	-259	-1.888
B	4 a 6	20	24	211.957	276.962	1%	2.120	2.770	-546	-1.478
B-	7 y más	48	70	512.742	753.412	20%	102.548	150.682	-42.478	-3.396
Totales		<u>322</u>	<u>354</u>	<u>3.148.709</u>	<u>3.663.978</u>		<u>110.425</u>	<u>159.703</u>	<u>-43.283</u>	<u>-6.762</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
Fondos Mutuos	Celfin S.A.	Sin Clasificación	18.661	26.411	sí	sí
Fondos Mutuos	Larrain Vial	Sin Clasificación	40.314	-	sí	-
Fondos Mutuos	Euroamerica	Sin Clasificación	2.129	9.299	sí	sí
Totales			<u>61.104</u>	<u>35.710</u>		

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-7

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 UF271.520, dividida en tres series una principal denominada A y dos subordinada denominada B y C. La Serie A por 162.000 con 1.620 títulos de UF100. c/u a 31 trimestres plazo con pago de cupón trimestral (intereses y amortización de capital), la serie B con UF50.000 con 500 títulos de UF100 c/u a 25 trimestres plazo con 31 trimestres de gracia de capital con pago de cupón trimestral y la serie C con UF59.520 con 1 título de UF59.520 a 60 trimestres plazo con 59 trimestres de gracia de capital con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series, se presentan en la siguiente división

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	BTRA1-7A	23-03-2006	4,15%	377.831	525.998	468.270	-	846.101	525.998
B	BTRA1-7B	23-03-2006	4,50%	-	-	-	899.724	-	899.724
C	BTRA1-7C	23-03-2006	5,50%	-	-	1.481.603	1.653.285	1.481.603	1.653.285
Subtotales				377.831	525.998	1.949.873	2.553.009	2.327.704	3.079.007
Prepagos				1.774.696	1.522.194	-	-	1.774.696	1.522.194
Totales				2.152.527	2.048.192	1.949.873	2.553.009	4.102.400	4.601.201

(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	140.792	181.698
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados	15.117	1.147
Cuentas por cobrar Patrimonios Común	3.620	-
Garantías adjudicadas	395.881	432.037
Seguros por cobrar	8.347	14.104
Mora de Contratos Expirados en Cobranza	7.477	7.094
Por Cobrar venta propiedades	10.000	36.956
Otras cuentas por cobrar	2.215	3.342
Totales	583.449	676.378

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-7

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	-	17.808
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	5.527	13.096
Seguros por pagar	6.465	-
Documentos girados	47.005	-
Otras cuentas por pagar	914	16.208
Totales	59.911	47.112

(11) Gastos Imputables al Patrimonio Separado

Los gastos devengados en el 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	48.980	47.173
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	2.550	2.125
Auditoría Externa	Reimundo Lopez	2.573	2.230
Clasificadores de riesgo	Feller – Rate Ltda.		9.265
Clasificadores de riesgo	ICR Clasificadores	6.653	5.791
Clasificadores de riesgo	Humphreys	4.344	5.497
Totales		65.100	72.081

(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	27.265	85.579
Gastos de cobranza	26.363	34.568
Cuotas impagas	62.868	31.831
Otros gastos	12.141	14.901
Totales	128.637	166.879

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-7

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

	2011 M\$	2010 M\$
Total activo	3.695.226	4.365.479
Total títulos de deuda de securitización	-4.102.400	-4.601.201
Exceso de activos	-407.174	-235.722

(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