

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

RUT: 96.765.170-2

INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: N° 193 de 10 de diciembre de 1996

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	antecedentes al	30-sep-12	30-sep-11
11.010	Disponible	16.815	14.498
11.020	Valores negociables	1.046.910	1.092.066
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	192.905	204.221
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	204.410	220.021
11.120	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)	- 11.505	- 15.800
11.200	Otros Activos Circulantes	323.800	330.121
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.580.430	1.640.906
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	841.821	1.126.738
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)	841.821	1.126.738
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	841.821	1.126.738
10.000	TOTAL ACTIVOS	2.422.251	2.767.644

PASIVOS	antecedentes al	30-sep-12	30-sep-11
21.010	Remun. por pagar por administración y custodia de los activos	626	709
21.015	Remun. por pagar Clasificadores de Riesgo		
21.020	Remun. por pagar auditoría externa	565	846
21.025	Remun. por pagar al banco pagador		183
21.030	Remun. por pagar al representante de tenedores de títulos de deuda	1.296	1.542
21.040	Excedentes por pagar		
21.050	Obligaciones por prepagos	1.666.643	1.941.402
21.060	Obligaciones por saldo de precio (corto Plazo)		
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	38.525	12.086
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	212.826	212.626
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	1.920.481	2.169.394
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		82.627
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		82.627
23.100	Reservas de ejercicios anteriores	510.347	509.471
23.110	Excedentes obligatorios fin período anterior	333.165	332.085
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin período anterior	177.182	177.386
23.200	Excedentes del período	- 8.577	6.152
23.300	Retiros de excedentes (menos)		
23.400	Aportes adicionales (más)		
23.000	TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO	501.770	515.623
23.000	TOTAL PASIVOS	2.422.251	2.767.644

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011

ESTADO DE DETERMINACION
DE EXCEDENTES DEL
PATRIMONIO SEPARADO
BTRA1
(cifras en miles de
pesos)

		Para el ejercicio comprendido entre el	01-ene-12	01-ene-11
		y el	30-sep-12	30-sep-11
INGRESOS				
35.110	Intereses por activo securitizado		81.451	80.869
35.120	Intereses por inversiones		39.880	58.741
35.130	Reajustes por activo securitizado		15.773	35.317
35.140	Reajustes por inversiones		11.103	22.844
35.150	Ingresos por prepago de contratos			
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados			
35.190	Otros ingresos		339	
35.100	TOTAL INGRESOS		148.546	197.771
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo		6.579	7.249
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		5.581	5.531
35.220	Remuneración por auditoría externa		565	846
35.225	Remuneración banco pagador			
35.230	Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda de securitización		3.806	4.630
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		99.689	107.364
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización		(489)	10.526
35.250	Provisiones sobre activo securitizado		(4.916)	(8.462)
35.260	Provisiones sobre inversiones		(3.695)	(1.648)
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(1.625)	(1.760)
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		26.303	8.858
35.200	TOTAL DE GASTOS		131.798	133.134
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(25.325)	(58.485)
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO		(8.577)	6.152

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011

(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 30 de septiembre de 2011, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 2,6%, que corresponde a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), para el período terminado al 30 de septiembre de 2012.

(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 30 de septiembre de 2012 y 2011, se presentan convertidos a pesos de acuerdo al valor que dicha unidad tenía vigente al cierre de cada período que era por \$22.591,05 y \$22.012,69 respectivamente.

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011

(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 30 septiembre de 2012, la Sociedad no efectuó cambios contables que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.

(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 2012	Valor presente 2012	Número contratos a 2011	Valor presente 2011
		M\$		M\$
Cruz Blanca	10	70.088	11	92.207
Credycasa	26	172.432	28	208.199
Mutuocentro	109	748.130	121	965.968
Hepner y Muñoz	6	30.601	8	52.322
Las Américas	4	24.980	4	28.063
Totales	155	1.046.231	172	1.346.759

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011

(5) Activo Securitizado en Mora

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, el detalle de los deudores con cuotas impagas es el siguiente:

Cuotas impagas	2012	2011
	M\$	M\$
1-3	126.642	176.382
4-6	50.182	46.030
7 y más	48.687	67.881
Totales	225.511	290.293

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

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, el detalle es el siguiente:

Categoría	Dividendos Atrasados	Número		Valor presente 2012	Valor Presente 2011	Provisión	Prov. acum. 2012	Prov. acum. 2011	Provisiones del ejercicio 2012	Provisiones del ejercicio 2011
		de deudores 2012	de deudores 2011							
				M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$
A	-	130	132	820.720	1.056.466	-	-	-	-	-
B	1 a 3	12	25	126.642	176.382	1%	1.266	1.764	-215	-171
B	4 a 6	4	6	50.182	46.030	1%	502	460	207	14
B-	7 y más	9	9	48.687	67.881	20%	9.736	13.576	-4.909	-8.305
Totales		155	172	1.046.231	1.346.759		11.505	15.800	-4.916	-8.462

(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	
			2012	2011	2012	2011
			M\$	M\$		
Mutuos hipotecarios	Mutuo Centro S.A.	Sin Clasificación	294.353	320.398	Si	Si
Mutuos hipotecarios	Credycasa S.A.	Sin Clasificación	43.597	47.153	Si	Si
Mutuos hipotecarios	Hipotecaria Valoriza S.A.	Sin Clasificación	470.826	509.037	Si	Si
Mutuos hipotecarios	Procredito S.A.	Sin Clasificación	9.938	10.509	Si	Si
Provisión Mora		Sin Clasificación	- 23.869	- 29.580	Si	Si
Fondos Mutuos	Celfin S.A.	Sin Clasificación	95.843	72.542	Si	Si
Fondos Mutuos	Larrain Vial S.A.	Sin Clasificación	145.315	59.943	Si	Si
Fondos Mutuos	Euroamerica S.A.	Sin Clasificación	10.907	102.064	Si	Si
Totales			1.046.910	1.092.066		

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011

(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 30 de septiembre de 2012 y 2011, 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
				2012(M\$)	2011(M\$)	2012(M\$)	2011(M\$)	2012(M\$)	2011(M\$)
A	BTRA1-A	26/12/1996	6,5%	-	-	-	-	-	-
B	BTRA1-B	06/01/1997	6,3%	212.826	212.626	-	82.627	212.826	295.253
Subtotales				212.826	212.626	-	82.627	212.826	295.253
Prepagos				1.666.643	1.941.402	-	-	1.666.643	1.941.402
Totales				1.879.469	2.154.028	-	82.627	1.879.469	2.236.655

(9) Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, la composición del rubro es la siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Deudores morosos	108.107	117.004
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados	400	4.998
Garantías adjudicadas y gastos garantías	145.730	137.234
Seguros por cobrar	8.154	6.712
Mora de Contratos Expirados en Cobranza	36.631	-
Por Cobrar venta propiedades	22.351	11.081
Otras cuentas por cobrar	2.427	53.092
Totales	323.800	330.121

(10) Otros Acreedores (corto plazo)

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, la composición del rubro es la siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Cuentas por pagar Patrimonio Común	124	100
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	5.927	4.392
Seguros por pagar	2.321	-
Otras cuentas por pagar	30.153	7.594
Totales	38.525	12.086

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011

(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	2012 M\$	2011 M\$
Administración primaria	Acfin y otros	6.579	7.249
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	3.806	4.630
Auditoría Externa	Reimundo Lopez	565	846
Clasificadores de riesgo	Feller – Rate Ltda.	3.044	3.018
Clasificadores de riesgo	Humphreys	2.537	2.513
Totales		16.531	18.256

(12) Gastos Adicionales

En los periodos 2012 y 2011, 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	2012 M\$	2011 M\$
Resultado por prepagos y liquidación de cartera securitizada	1.345	- 3.491
Cuotas Impagas	16.209	-
Gastos de cobranza	1.625	3.107
Otros gastos	7.124	9.242
Totales	26.303	8.858

(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:

	2012 M\$	2011 M\$
Total activo	2.422.251	2.767.644
Total títulos de deuda de securitización	-1.879.469	-2.236.655
Exceso de activos	542.782	530.989

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-1

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2012 y 2011

(14) Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, 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 30 de septiembre de 2012 y 2011, no existen garantías adicionales a los créditos que respaldan la emisión de títulos de deuda de securitización.

16) Hechos Posteriores

Entre el 30 de septiembre de 2012 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.