

Informe de los Auditores Externos referido a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2008

Razón Social Auditores Externos : KPMG AUDITORES CONSULTORES LIMITADA
RUT Auditores Externos : 89.907.300-2

Señores Directores y Accionistas de
Transa Securitizadora S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-2) al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y a los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-2). Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones reveladas en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con las bases de presentación descritas en la Nota 2(a), para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, en relación a la norma que regula la difusión pública de la situación económica y financiera de las sociedades securitizadas y de los patrimonios separados que se forman con ocasión del contrato de emisión de títulos de deuda de securitización respectivos.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-2), al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las bases de contabilidad descritas en la Nota 2(a).

Este informe es únicamente para información y uso del Directorio, la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-2) y la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nombre de la persona autorizada que firma : Joaquín Lira H.
RUT de la persona autorizada que firma : 9.388.981-9

[Firma manuscrita]

Santiago, 26 de febrero de 2009

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación. [Firma]

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
A17: 96.763.779-2

INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN EL REGISTRO: N° 199 de 30 de mayo de 1997

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2
(cifras en miles de pesos)

Table with columns: ACTIVOS, 31-Dic-08, 31-Dic-07. Rows include Dependencia, Valores negociables, Activos securitizados, etc.

Table with columns: PASIVOS, 31-Dic-08, 31-Dic-07. Rows include Remesa por pagar, Obligaciones por pagar, etc.

ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2
(cifras en miles de pesos)

Table with columns: INGRESOS, GASTOS, 31-Dic-08, 31-Dic-07. Rows include Ingresos por ventas, Gastos por administración, etc.

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación. [Firma]

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.

El patrimonio Separado BTRA1-2, se constituyó por escritura pública de fecha 17 de abril de 1997, modificada por la escritura pública del 22 de mayo de 1997, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1-2, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 199, de fecha 30 de mayo de 1997, y está sujeto a la fiscalización de dicha Superintendencia.

2. Principales 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°190, que establece las normas a las cuales debe regirse la contabilidad de las Sociedades Securitizadas 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 2007, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 8,9%, que corresponde a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008.

(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 las normas de corrección monetaria.

Las cuentas de determinación de excedentes se presentan a valor histórico, lo cual no afecta los excedentes de cada ejercicio.

(d) Bases de Conversión

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento existentes al 31 de diciembre de 2008 y 2007, se presentan convertidos a pesos de acuerdo al valor que dicha unidad tenía vigente al cierre de cada ejercicio, equivalente a \$21.452,57 y \$19.622,66 por UF1, respectivamente.

(e) 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 las normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación. [Firma]

3. Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008, 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 7,93% para los mutuos de plazos superiores a 15 años, y de 8,08% para aquellos de plazos menores o iguales a 15 años.

Table with columns: Originador, Número de contrato, Valor presente, Número de contratos, Valor Presente. Rows include Cruz Blanca, Credybank, Mutuoceros, etc.

5. Activo Securitizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el detalle de los deudores con cuotas impagas es el siguiente:

Table with columns: Cuotas impagas, 2008, 2007. Rows include 1-3, 4-6, 7 y más.

6. Detalle de la Provisión de Activo Securitizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el detalle es el siguiente:

Table with columns: Categoría, División de atrasos, Número de deudores, Valor presente, Provisión, etc.

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación. [Firma]

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:

Table with columns: Instrumento, Originador, Clasificación de riesgo, Valor Contable, Valor Contable, etc.

8. Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de UF311.000 en títulos de deuda de securitización, compuestas por 2 series; la serie A por UF168.000 con 168 títulos de UF1.000 cada uno a 11 1/2 años plazo con pago de cupón semestral, y la serie B por UF143.000 con 143 títulos de UF1.000 cada uno 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 2008 y 2007, por cada una de las series, incluidas las obligaciones por prepagos, se presentan en el siguiente recuadro:

Table with columns: Serie, Código, Fecha de emisión, Tasa emisión, Cierre plazo, etc.

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación. [Firma]

9. Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la composición del rubro es la siguiente:

Table with columns: Deudores Morosos, Cuentas por cobrar, etc.

10. Otros Acreedores (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la composición del rubro es la siguiente:

Table with columns: Cuentas por pagar Patrimonio Común, Cuentas por pagar Patrimonios Separados, etc.

11. Gastos Imputables al Patrimonio Separado

Los gastos devengados en cada ejercicio, de cargo del patrimonio separado contemplados en el contrato de emisión respectivo, fueron los siguientes:

Table with columns: Tipo de gasto, Beneficiario, 2008, 2007. Rows include Administración maestra, Representante tenedor de bonos, etc.

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación. [Firma]

12. Gastos Adicionales

En los ejercicios 2008 y 2007, 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:

Table with columns: Resultado por prepagos de Cartera securitizada, Comisión administración mutuos hipotecarios, etc.

13. Grado de Cumplimiento de Sobrelateral

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 ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

Table with columns: Total activo, Total títulos de deuda de securitización, Exceso de activos, 2008, 2007.

14. Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, 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 2008 y 2007, no existen garantías adicionales a los activos que respaldan la emisión de títulos de deuda de securitización.

16. Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2008 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (26 de febrero de 2009), no han ocurrido hechos posteriores significativos que alteren la presentación y/o los excedentes de estos estados financieros.

Extensive financial statement tables including: Composición de la Cartera Securitizada, Activos Preparados en Forma de Activo, Pasivos Preparados en Forma de Activo, Características de los Títulos, Movimiento de Saldos Iniciales en UF, y Movimiento de los Excedentes.