



KPMG Auditores Consultores Ltda.
Monjitas 527 Piso 15
Santiago - Chile

Fono 56 2 631 1300
Fax 56 2 638 1865
Internet www.kpmg.cl

**Informe de los Auditores Externos referido
al 31 de diciembre de 2005**

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

Señores Directores y Accionistas de
Transa Securitizadora S.A.:

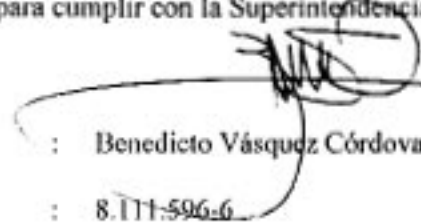
Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-5) al 31 de diciembre de 2005 y 2004 y a los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) son responsabilidad de la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-5). 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 revelados en los estados financieros. Una auditoría también comprende 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 securitizadoras 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 BTRA1-5), al 31 de diciembre de 2005 y 2004 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 y la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-5) y para cumplir con la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nombre de la persona autorizada a firmar :  Benedicto Vásquez Córdova
Rut de la persona autorizada a firmar : 8.111.596-6

Santiago, 28 de febrero de 2006

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

(cifras en miles de pesos)

| ACTIVOS | | antecedentes al | 31-Dic-05 | 31-Dic-04 |
|---------|---|-----------------|------------------|------------------|
| 11.010 | Disponible | | 59.066 | 28.488 |
| 11.020 | Valores negociables | | 996.565 | 841.680 |
| 11.090 | Otros deudores menos de un año | | 342.217 | 336.946 |
| 11.100 | Activo securitizado (corto plazo) | | 211.008 | 94.821 |
| 11.110 | Activo securitizado (corto plazo) | | 179.891 | 131.991 |
| 11.120 | Ajustes (corto plazo) a tasa de valorización | | 143.460 | 139.616 |
| 11.130 | Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos) | | (112.343) | (176.786) |
| 11.200 | Otros Activos Circulantes | | 462.580 | 160.431 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | | 2.071.436 | 1.462.366 |
| 13.100 | Activo securitizado (largo plazo) | | 7.069.960 | 7.933.783 |
| 13.110 | Activo securitizado largo plazo (valor par) | | 5.616.540 | 6.189.978 |
| 13.120 | Ajustes (largo plazo) a tasa de valorización | | 1.648.175 | 1.911.510 |
| 13.130 | Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos) | | (194.755) | (167.705) |
| 13.290 | Otros Activos | | 0 | 0 |
| 13.000 | TOTAL OTROS ACTIVOS | | 7.069.960 | 7.933.783 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | | 9.141.396 | 9.396.149 |

| PASIVOS | | antecedentes al | 31-Dic-05 | 31-Dic-04 |
|---------|---|-----------------|------------------|------------------|
| 21.010 | Remuneración por pagar (rep. ten bon) | | 3.950 | 3.853 |
| 21.020 | Remuneración por pagar (adm. activos) | | 0 | 0 |
| 21.030 | Excedentes por pagar a securitizadora | | 0 | 0 |
| 21.040 | Obligaciones por prepagos | | 1.409.784 | 872.439 |
| 21.090 | Otros acreedores (corto plazo) | | 16.806 | 23.610 |
| 21.100 | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) | | 161.781 | 157.358 |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 1.592.321 | 1.057.260 |
| 22.010 | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo) | | 8.309.926 | 8.921.518 |
| 22.090 | Otros acreedores (largo plazo) | | 0 | 0 |
| 22.000 | TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO | | 8.309.926 | 8.921.518 |
| 23.100 | Reservas de ejercicios anteriores | | (582.629) | (219.640) |
| 23.110 | Excedentes obligatorios fin período anterior | | (582.629) | (219.640) |
| 23.120 | Fondo excedentes voluntarios fin período anterior | | 0 | 0 |
| 23.200 | Excedentes del ejercicio | | (178.222) | (342.989) |
| 23.300 | Retiros de excedentes (menos) | | 0 | 0 |
| 23.400 | Aportes adicionales (más) | | 0 | 0 |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO | | (760.851) | (582.629) |
| 23.000 | TOTAL PASIVOS | | 9.141.396 | 9.396.149 |

ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

(cifras en miles de pesos)

| | | Para el ejercicio comprendido entre el | 01-Ene-05 | 01-Ene-04 |
|-----------------|--|--|------------------|------------------|
| | | y el | 31-Dic-05 | 31-Dic-04 |
| INGRESOS | | | | |
| 35.110 | Intereses por activo securitizado | | 562.719 | 599.497 |
| 35.120 | Intereses por inversiones | | 64.099 | 39.171 |
| 35.130 | Reajustes por activo securitizado | | 286.993 | 191.657 |
| 35.140 | Reajustes por inversiones | | 0 | 0 |
| 35.150 | Ingresos por prepago de contratos | | 0 | 1.184 |
| 35.160 | Ingresos percibidos por activos castigados | | 0 | 0 |
| 35.190 | Otros ingresos | | 8.899 | 12.835 |
| 35.100 | TOTAL INGRESOS | | 922.710 | 844.346 |
| GASTOS | | | | |
| 35.210 | Remuneración por administración de bienes del activo | | 44.624 | 37.950 |
| 35.220 | Remuneración por representación de tenedores de títulos de deuda de securitización | | 3.923 | 8.151 |
| 35.230 | Intereses por títulos de deuda de securitización | | 570.298 | 577.970 |
| 35.240 | Reajustes por títulos de deuda de securitización | | 326.950 | 213.359 |
| 35.250 | Provisiones sobre activo securitizado | | (25.421) | 149.496 |
| 35.260 | Provisiones sobre inversiones | | 0 | 0 |
| 35.270 | Pérdidas en liquidación de garantías | | 39.100 | 102.362 |
| 35.290 | Otros gastos | | 117.536 | 84.553 |
| 35.200 | TOTAL DE GASTOS | | 1.077.010 | 1.173.841 |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | | (23.922) | (13.494) |
| 23.200 | EXCEDENTES DEL EJERCICIO | | (178.222) | (342.989) |

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

Notas explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

1. Constitución del Patrimonio Separado

Transa Securitizadora S.A., 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°59, 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 2004, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 3,6%, que corresponde a la variación del índice de precios al consumidor (IPC), para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005.

(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 ejercicio.

(d) Bases de Conversión

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento existentes al 31 de diciembre de 2005 y 2004, se presentan convertidos a pesos de acuerdo al valor vigente que dicha unidad tenía al cierre de cada ejercicio que era de \$17.974,81 y \$17.317,05 por UF.1, 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 normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5

Notas explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

3. Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005, la Sociedad no efectuó cambios contables que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.

4. Detalle del Activo Securitizado en Mora y Provisiones

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, el activo securitizado en mora informado por los agentes administradores de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, según lo dispuesto en la cláusula séptima de los respectivos contratos de administración y las provisiones determinadas con arreglo a la cláusula séptima letra A) del contrato de emisión de títulos de deuda de securitización, se puede resumir en el siguiente detalle:

| Categoría | Dividendos atrasados | Número de deudores 2005 | Número de deudores 2004 | Valor presente 2005 (M\$) | Valor presente 2004 (M\$) | Provisión | Prov. acum. 2005 (M\$) | Prov. acum. 2004 (M\$) | Provisiones del ejercicio 2005 (M\$) | Provisiones del ejercicio 2004 (M\$) |
|----------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|------------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| A | - | 369 | 383 | 4.028.434 | 3.988.474 | - | - | - | - | - |
| B | 1 a 3 | 115 | 110 | 1.531.214 | 1.866.807 | 1% | 15.312 | 18.668 | (2.707) | 7.454 |
| B | 4 a 6 | 41 | 49 | 599.459 | 935.475 | 1% | 5.995 | 9.355 | (3.035) | 3.660 |
| B- | 7 y más | 100 | 107 | 1.428.959 | 1.582.339 | 20% | 285.791 | 316.468 | (19.679) | 138.382 |
| Totales | | 605 | 649 | 7.588.066 | 8.373.095 | | 307.098 | 344.491 | (25.421) | 149.496 |

5. Valor de Mercado 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%.

6. Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de títulos de deuda de securitización por UF.560.800, dividida en dos series una principal denominada A y subordinada denominada B. La Serie A por UF.438.000 con 876 títulos de UF.500 c/u a 22 años plazo con pago de cupón semestral (intereses y amortización de capital), y la serie B con UF.122.800 con 2.456 títulos de UF.50 c/u a 22,5 años plazo con 22 años de gracia de capital con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series, se presentan en el siguiente recuadro:

| Serie | Código memotécnico | Fecha de colocación | Tasa emisión anual | Corto plazo 2005 | Corto plazo 2004 | Largo plazo 2005 | Largo plazo 2004 | Total 2005 | Total 2004 |
|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A | BTRAI-A | 15-03-2002 | 6,0% | 161.781 | 157.358 | 5.509.674 | 6.284.887 | 5.671.455 | 6.442.245 |
| B | BTRAI-B | 15-03-2002 | 6,0% | - | 0 | 2.800.252 | 2.636.631 | 2.800.252 | 2.636.631 |
| Subtotales | | | | 161.781 | 157.358 | 8.309.926 | 8.921.518 | 8.471.707 | 9.078.876 |
| Prepagos | | | | 1.409.784 | 872.439 | 0 | 0 | 1.409.784 | 872.439 |
| Totales | | | | 1.571.565 | 1.029.797 | 8.309.926 | 8.921.518 | 9.881.491 | 9.951.315 |

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

Notas explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

7. Gastos Imputables al Patrimonio Separado

Los gastos devengados al 31 de diciembre de 2005 y 2004, de cargo del patrimonio separado contemplados en el contrato de emisión respectivo, fueron los siguientes:

| | | <u>2005</u> | <u>2004</u> |
|---|-----|---------------|----------------|
| Remuneración por administración de bienes del activo | M\$ | 44.624 | 37.950 |
| Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda | | 3.923 | 8.151 |
| Provisión sobre activo securitizado (*) | | (25.421) | 149.496 |
| Honorarios de clasificadores de riesgo | | 7.910 | 7.956 |
| Honorarios patrimonio común | | 21.288 | 21.342 |
| Honorarios de auditoría | | 892 | 894 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Totales | M\$ | <u>53.216</u> | <u>225.789</u> |

(*) La provisión es negativa por la disminución de morosidad de la cartera.

8. Costos de Administración

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, los costos de administración ascendieron a M\$44.624 y M\$37.950, respectivamente, los cuales se calculan de acuerdo a lo establecido en la cláusula novena de los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo Securitizado del Patrimonio Separado, la remuneración es descontada por el administrador de cada remesa mensual y es equivalente en unidades de fomento a UF.0,20 por cada contrato. En 2005 y 2004, un 100% de la cartera es administrada por Transa Securitizadora S.A. con la asesoría profesional de Acfin Administradora de Activos Financieros S.A. cuya remuneración por este concepto es de UF.0,25 por contrato administrado.

9. Gastos Adicionales

Al 31 de diciembre 2005 y 2004, se incurrieron en gastos adicionales a aquellos contemplados en el contrato de emisión respectivo, que disminuyen los excedentes del patrimonio, los cuales se presentan de acuerdo al siguiente detalle:

| | | <u>2005</u> | <u>2004</u> |
|--|-----|---------------|---------------|
| Pérdidas por prepago de cartera securitizada | M\$ | 28.023 | 39.121 |
| Comisión administración contratos de leasing valores negociables | | 4.286 | - |
| Gastos bancarios | | 356 | 131 |
| Gastos de cobranza | | 52.822 | 12.558 |
| Otros gastos | | 1.959 | 2.551 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Totales | M\$ | <u>87.446</u> | <u>54.361</u> |

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

Notas explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

10. 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.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, el déficit de activos respecto del total de la deuda por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

| | | <u>2005</u> | <u>2004</u> |
|--|-----|------------------|------------------|
| Total activo | M\$ | 9.141.396 | 9.396.149 |
| Total títulos de deuda de securitización | | (9.881.491) | (9.951.315) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Déficit de activos | M\$ | <u>(740.095)</u> | <u>(555.166)</u> |

11. Disponible

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, bajo este rubro se presentan las disponibilidades de dineros en cuentas corrientes bancarias del Banco de Chile y Banco Estado ascendente a M\$59.066 y M\$28.488, respectivamente.

12. Administración de Ingresos Netos de Caja del Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, 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", bajo los siguientes conceptos:

| | | <u>2005</u> | <u>2004</u> |
|---|-----|----------------|----------------|
| Fondos mutuos de renta fija en custodia | M\$ | 326.729 | 340.388 |
| Contratos de leasing | | 669.836 | 501.292 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Totales | M\$ | <u>996.565</u> | <u>841.680</u> |

13. Otros Deudores Menos de un Año

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, este rubro se compone de los siguientes conceptos:

| | | <u>2005</u> | <u>2004</u> |
|-------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| Deudores morosos | M\$ | 296.172 | 302.859 |
| Remesas por recaudar | | 21.345 | 22.641 |
| Cuentas por cobrar Patrimonio Común | | 2.080 | 11.446 |
| Otros deudores | | 22.620 | - |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Totales | M\$ | <u>342.217</u> | <u>336.946</u> |

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5

Notas explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

14. Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre 2005 y 2004 bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

| | | <u>2005</u> | <u>2004</u> |
|---|-----|----------------|----------------|
| Garantías adjudicadas | M\$ | 454.356 | 160.431 |
| Seguros de desgravamen e incendio por recuperar | | 8.224 | - |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Totales | M\$ | <u>462.580</u> | <u>160.431</u> |

15. Otros Acreedores (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, la composición de los "Otros acreedores" en el corto plazo es la siguiente:

| | | <u>2005</u> | <u>2004</u> |
|---|-----|---------------|---------------|
| Provisión honorarios auditoría | M\$ | 337 | 337 |
| Provisión honorarios clasificadores de riesgo | | 2.024 | 896 |
| Cuentas por pagar Patrimonio Común | | 3.145 | 3.987 |
| Cuentas por pagar Patrimonios Separados | | 5.283 | 87 |
| Adelanto de remesas | | - | 4.063 |
| Seguros por pagar | | 3.765 | 3.637 |
| Otras cuentas por pagar | | 2.252 | 10.603 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Totales | M\$ | <u>16.806</u> | <u>23.610</u> |

16. Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 no se han efectuado retiros de excedentes, debido a que la sociedad securitizadora sólo administra el patrimonio separado, y cobra la comisión correspondiente.

17. Garantías de Terceros en Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización del Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, no existen garantías adicionales a los créditos que respaldan la emisión de títulos de deuda de securitización.

18. Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2005 y la fecha de emisión (28 de febrero de 2006) de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que alteren la presentación y/o los déficit de estos estados financieros.