



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.:

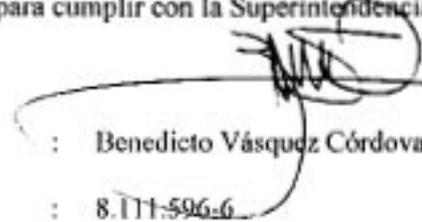
Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-5) al 31 de diciembre de 2005 y 2004 y a los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que 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	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		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	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		7.069.960	7.933.783
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		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	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		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	<b>TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO</b>		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	<b>TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO</b>		(760.851)	(582.629)
23.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		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
<b>INGRESOS</b>				
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	<b>TOTAL INGRESOS</b>		922.710	844.346
<b>GASTOS</b>				
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	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		1.077.010	1.173.841
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(23.922)	(13.494)
23.200	<b>EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>		(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.