RAIMUNDO LOPEZ

AUDITORES • CONSULTORES ASOCIADOS

Informe de los Auditores Externos referido a los
Estados Financieros Consolidados al 31 de Diciembre de 2010.

Razón Social: Raimundo López Auditores Consultores Asociados Ltda.
R.U.T.: 78.194.160-3

Señores Directores y Accionistas de Transa Securitizadora S.A.

Hemos revisado el Estado de Situación Financiera Consolidado de **Transa Securitizadora S.A.** y Patrimonios Separados "BTRA1 – BTRA1-2 Y BTRA1-3" al 31 de Diciembre de 2010, del Estado de Situación Financiera Consolidados de apertura al 1 de Enero de 2009 y de los correspondientes Estados Consolidados Integral de Resultados, de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2010. La preparación de dichos estados financieros consolidados, que incluyen sus correspondientes notas, es reponsabilidad de la Administración de **Transa Securitizadora S.A.** Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros con base en la auditoría que efectuamos.

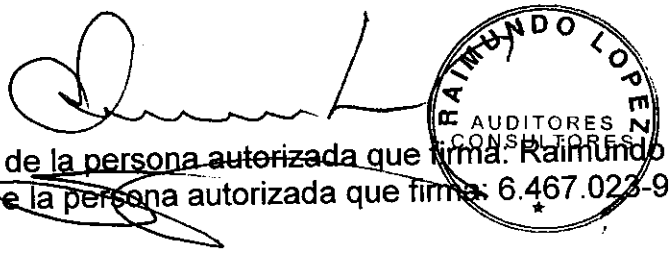
Nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros consolidados están exentos de errores significativos.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

Los estados financieros de **Transa Securitizadora S.A**. al 31 de Diciembre de 2009, preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron su opinión sin salvedades con fecha 3 de Marzo de 2010.

Tal como se menciona en Nota 2h), los estados financieros intermedios de Transa Securitizadora S.A., al 31 de Diciembre de 2010, se presentan consolidados con los patrimonios separados denominados nemotécnicamente como "BTRA1 – BTRA1-2 Y BTRA1-3", sobre los cuales la sociedad tiene el derecho al 100% de los resultados que estos generen.

En nuestra opinión, los mencionados Estados Financieros Consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Transa Securitizadora S.A.**y Patrimonios Separados "BTRA1 – BTRA1-2 Y BTRA1-3" al 31 de Diciembre de 2010 y al 1 de Enero de 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en

el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado el 31 de Diciembre de 2010, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.




Nombre de la persona autorizada que firma: Raimundo López L.
R.U.T. de la persona autorizada que firma: 6.467.023-9

Santiago, 30 de Marzo de 2011

## Datos Sociedad

**Nombre de Entidad que Informa**

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

| | |
|---|---|
| **RUT de Entidad que Informa** | 96.765.170-2 |
| **Moneda de Presentación** | Miles Pesos (CLP) |

## Estados Financieros Principales

| | | Estado presentado |
|---|---|---|
| **IAS 1** | **Presentación de Estados Financieros** | |
| | **Estado de Situación Financiera Clasificado** | Clasificado |
| | **Estado de Situación Financiera por Liquidez** | |
| | **Estado de Resultados Por Función** | Naturaleza |
| | **Estado de Resultados Por Naturaleza** | |
| | **Estado de Resultados Integral** | |
| | **Estado de Cambios en el Patrimonio Neto** | |
| **IAS 7** | **Estados de Flujo de Efectivo** | |
| | **Estado de Flujo de Efectivo Directo** | Directo |
| | **Estado de Flujo de Efectivo Indirecto** | |

| SVS Estado de Situación Financiera Clasificado | Nº DE NOTA | 31-12-2010 | 31-12-2009 (1) | 01-01-2009 (2)(3) |
|---|---|---|---|---|
| **Estado de Situación Financiera** | | | | |
| **Activos** | | | | |
| **Activos corrientes** | | | | |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo | 3 | 886.926 | 939.800 | 1.346.788 |
| Otros activos financieros, corrientes | 4 | 3.297.498 | 3.313.926 | 3.353.053 |
| Otros activos no financieros, corrientes | 5 | 372.020 | 435.050 | 319.653 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | 6 | 654.712 | 536.456 | 5.851.609 |
| Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes | 7 A) | 117.885 | 152.395 | 88.990 |
| Inventarios | | - | - | - |
| Activos biológicos, corrientes | | - | - | - |
| Activos por impuestos, corrientes | | - | - | - |
| Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios | | 5.329.041 | 5.377.627 | 10.960.093 |
| Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | | - | - | - |
| Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios | | - | - | - |
| Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios | | - | - | - |
| Activos corrientes totales | | 5.329.041 | 5.377.627 | 10.960.093 |
| **Activos no corrientes** | | | | |
| Otros activos financieros, no corrientes | 8 | 5.052.832 | 6.049.041 | 7.408.500 |
| Otros activos no financieros, no corrientes | | 193.838 | 221.529 | 249.221 |
| Derechos por cobrar, no corrientes | | - | - | - |
| Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes | | - | 35.362 | 93.313 |
| Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación | | - | - | - |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía | | 221 | 221 | - |
| Plusvalía | | - | - | - |
| Propiedades, Planta y Equipo | 9 | 22.360 | 24.832 | 28.400 |
| Activos biológicos, no corrientes | | - | - | - |
| Propiedad de inversión | | - | - | - |
| Activos por impuestos diferidos | 10 | 75.199 | 71.239 | 78.819 |
| Total de activos no corrientes | | 5.344.450 | 6.402.224 | 7.858.253 |
| Total de activos | | 10.673.491 | 11.779.851 | 18.818.346 |
| **Patrimonio y pasivos** | | | | |
| **Pasivos** | | | | |
| **Pasivos corrientes** | | | | |
| Otros pasivos financieros, corrientes | 11 | 1.599.102 | 896.944 | 1.012.237 |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | 12 | 127.257 | 213.532 | 5.232.674 |
| Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes | 7 b) | 72.742 | 128.508 | 76.071 |
| Otras provisiones, corrientes | 13 | 11.662 | 4.313 | 4.691 |
| Pasivos por Impuestos, corrientes | | - | - | - |
| Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes | | - | - | - |
| Otros pasivos no financieros, corrientes | | - | - | - |
| Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | | 1.810.763 | 1.243.297 | 6.325.673 |
| Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | | - | - | - |
| Pasivos corrientes totales | | 1.810.763 | 1.243.297 | 6.325.673 |
| **Pasivos no corrientes** | | | | |
| Otros pasivos financieros, no corrientes | 14 | 7.689.340 | 9.260.372 | 10.759.512 |
| Otras cuentas por pagar, no corrientes | | - | - | - |
| Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes | | - | - | - |
| Otras provisiones, no corrientes | | - | - | - |
| Pasivo por impuestos diferidos | | - | - | - |
| Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes | | - | - | - |
| Otros pasivos no financieros, no corrientes | | - | - | - |
| Total de pasivos no corrientes | | 7.689.340 | 9.260.372 | 10.759.512 |
| Total pasivos | | 9.500.103 | 10.503.669 | 17.085.185 |
| **Patrimonio** | | | | |
| Capital emitido | | 1.914.063 | 1.914.063 | 1.914.063 |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas | | - 392.859 | - 290.065 | 203.921 |
| Primas de emisión | | - | - | - |
| Acciones propias en cartera | | - | - | - |
| Otras participaciones en el patrimonio | | - | - | - |
| Otras reservas | | - 347.816 | - 347.816 | - 384.823 |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | | 1.173.388 | 1.276.182 | 1.733.161 |
| Participaciones no controladoras | | - | - | - |
| Patrimonio total | | 1.173.388 | 1.276.182 | 1.733.161 |
| Total de patrimonio y pasivos | | 10.673.491 | 11.779.851 | 18.818.346 |

| SVS Estado de Resultados Por Naturaleza | Nº DE NOTA | ACUMULADO 01-01-2010 31-12-2010 | ACUMULADO 01-01-2009 31-12-2009 |
|---|---|---|---|
| **Estado de resultados** | | | |
| **Ganancia (pérdida)** | | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 16 | 981.487 | 1.070.479 |
| Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado | | - | - |
| Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado | | - | - |
| Otros ingresos, por naturaleza | | - | - |
| Cambios en inventarios de productos terminados y en proceso | | - | - |
| Otros trabajos realizados por la entidad y capitalizados | | - | - |
| Materias primas y consumibles utilizados | | - | - |
| Gastos por beneficios a los empleados | 18 | - 83.579 | - 91.750 |
| Gasto por depreciación y amortización | | - 2.472 | - 37.300 |
| Reversión de pérdidas por deterioro de valor (Pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo | | - | - |
| Otros gastos, por naturaleza | 19 | - 971.667 | - 1.279.571 |
| Otras ganancias (pérdidas) | | - | - |
| Ingresos financieros | | - | - |
| Costos financieros | | - 6.275 | - 1.664 |
| Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación | | - | - |
| Diferencias de cambio | | - | - |
| Resultados por unidades de reajuste | 20 | - 24.247 | 27.250 |
| Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable | | - | - |
| Ganancia (pérdida), antes de impuestos | | - 106.753 | - 312.556 |
| Gasto por impuestos a las ganancias | | 3.959 | - |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas | | - 102.794 | - 312.556 |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas | | - | - |
| Ganancia (pérdida) | | - 102.794 | - 312.556 |
| **Ganancia (pérdida), atribuible a** | | | |
| Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora | | - 102.794 | - 312.556 |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras | | - | - |
| Ganancia (pérdida) | | - 102.794 | - 312.556 |
| **Ganancias por acción** | | | |
| **Ganancia por acción básica** | | | |
| Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas | | - 126 | 384 |
| Ganancia (pérdidas por acción básica en operaciones discontinuadas | | - | - |
| Ganancia (pérdida) por acción básica | | - 126 | 384 |
| **Ganancias por acción diluidas** | | | |
| Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas | | - | - |
| Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas | | - | - |
| Ganancias (pérdida) diluida por acción | | - | - |

| SVS Estado de Resultados Integral | ACUMULADO | |
|---|---|---|
| | 01-01-2010 31-12-2010 | 01-01-2009 31-12-2009 |
| **Estado del resultado integral** | | |
| Ganancia (pérdida) | - 102.794 | - 312.556 |
| **Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos** | | |
| **Diferencias de cambio por conversión** | | |
| Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos | - | - |
| Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos | - | - |
| Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión | - | - |
| **Activos financieros disponibles para la venta** | | |
| Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos | - | - |
| Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos | - | - |
| Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta | - | - |
| **Coberturas del flujo de efectivo** | | |
| Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos | - | - |
| Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos | - | - |
| Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas | - | - |
| Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo | - | - |
| Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio | - | - |
| Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación | - | - |
| Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos | - | - |
| Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación | - | - |
| Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos | - | - |
| **Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral** | | |
| Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral | - | - |
| Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral | - | - |
| Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral | - | - |
| Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral | - | - |
| Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral | - | - |
| Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral | - | - |
| Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral | - | - |
| Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral | - | - |
| Otro resultado integral | - | - |
| Resultado integral total | - 102.794 | - 312.556 |
| **Resultado integral atribuible a** | | |
| Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora | - 102.794 | - 312.556 |
| Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras | - | - |
| Resultado integral total | - 102.794 | - 312.556 |

| SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo | 01-01-2010<br>31-12-2010 | 01-01-2009<br>31-12-2009 |
|---|---|---|
| **Estado de flujos de efectivo** | | |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación** | | |
| Clases de cobros por actividades de operación | | |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | 2.017.262 | 2.613.013 |
| Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias | - | - |
| Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar | - | - |
| Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas | - | - |
| Otros cobros por actividades de operación | - | - |
| Clases de pagos | | |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | - 1.976.213 | - 3.004.323 |
| Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar | - | - |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | - 76.231 | - 91.750 |
| Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas | - | - |
| Otros pagos por actividades de operación | - | - |
| Dividendos pagados | - | - |
| Dividendos recibidos | - | - |
| Intereses pagados | - | - |
| Intereses recibidos | - | - |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | - | - |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | - | - |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | - 35.182 | - 483.060 |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión** | | |
| Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios | - | - |
| Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios | - | - |
| Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras | - | - |
| Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades | - | - |
| Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades | - | - |
| Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos | - | - |
| Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos | - | - |
| Préstamos a entidades relacionadas | - 37.157 | - |
| Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo | - | - |
| Compras de propiedades, planta y equipo | - | - |
| Importes procedentes de ventas de activos intangibles | - | - |
| Compras de activos intangibles | - | - |
| Importes procedentes de otros activos a largo plazo | - | - |
| Compras de otros activos a largo plazo | - | - |
| Importes procedentes de subvenciones del gobierno | - | - |
| Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros | - | - |
| Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros | - | - |
| Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | - | - |
| Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | - | - |
| Cobros a entidades relacionadas | - | - |
| Dividendos recibidos | - | - |
| Intereses recibidos | - | - |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | - | - |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 52.379 | 76.072 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | 15.222 | 76.072 |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación** | | |
| Importes procedentes de la emisión de acciones | - | - |
| Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio | - | - |
| Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad | - | - |
| Pagos por otras participaciones en el patrimonio | - | - |
| Importes procedentes de préstamos de largo plazo | - | - |
| Importes procedentes de préstamos de corto plazo | - 32.914 | - |
| Total importes procedentes de préstamos | - 32.914 | - |
| Préstamos de entidades relacionadas | - | - |
| Pagos de préstamos | - | - |
| Pagos de pasivos por arrendamientos financieros | - | - |
| Pagos de préstamos a entidades relacionadas | - | - |
| Importes procedentes de subvenciones del gobierno | - | - |
| Dividendos pagados | - | - |
| Intereses pagados | - | - |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | - | - |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | - | - |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación | - 32.914 | - |
| Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | - 52.874 | - 406.988 |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | - | - |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo | - 52.874 | - 406.988 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo | 939.800 | 1.346.788 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo | 886.926 | 939.800 |

[redacted]

Estado de cambios en el patrimonio

| | Capital emitido | Primas de emisión | Acciones propias en cartera | Otras participaciones en el patrimonio | Superavit de Revaluación | Reservas por diferencias de cambio por conversión | Reservas de coberturas de flujo de caja | Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos | Reservas de ganancias o pérdidas en la medición de activos financieros disponibles para la venta | Otras reservas varias | Otras reservas | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladoras | Patrimonio total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldo inicial Periodo anterior 01/01/2010 | 1914063 | | | | | | | | | -347816 | -347816 | -290065 | 1276182 | | 1276182 |
| Incrementos (disminución) por cambios en políticas contables | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Incrementos (disminución) por corrección de errores | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Saldo inicial reexpresado | 1914063 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -347816 | -347816 | -290065 | 1276182 | 0 | 1276182 |
| Cambios en patrimonio | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado del ejercicio: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ganancia (pérdida) | | | | | | | | | | | | -102794 | -102794 | | -102794 |
| Otro resultado integral | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Resultado integral | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -102794 | -102794 | 0 | -102794 |
| Emisión de patrimonio | | | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| Dividendos | | | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propieta | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propieta | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cart | | | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| Incremento (disminución) por cambios en la participación de sul | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Total de cambios en patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -102794 | -102794 | 0 | -102794 |
| Saldo final Periodo actual 31/12/2010 | 1914063 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -347816 | -347816 | -392859 | 1173388 | 0 | 1173388 |

| | Capital emitido | Primas de emisión | Acciones propias en cartera | Otras participaciones en el patrimonio | Superavit de Revaluación | Reservas por diferencias de cambio por conversión | Reservas de coberturas de flujo de caja | Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos | Reservas de ganancias o pérdidas en la medición de activos financieros disponibles para la venta | Otras reservas varias | Otras reservas | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladoras | Patrimonio total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldo inicial Periodo anterior 01/01/2009 | 1914063 | | | | | | | | | -347816 | -347816 | 166914 | 1733161 | | 1733161 |
| Incrementos (disminución) por cambios en políticas contables | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Incrementos (disminución) por corrección de errores | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Saldo inicial reexpresado | 1914063 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -347816 | -347816 | 166914 | 1733161 | 0 | 1733161 |
| Cambios en patrimonio | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado del ejercicio: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ganancia (pérdida) | | | | | | | | | | | | -312556 | -312556 | | -312556 |
| Otro resultado integral | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Resultado integral | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -312556 | -312556 | 0 | -312556 |
| Emisión de patrimonio | | | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| Dividendos | | | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propieta | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propieta | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios | | | | | | | | | | | 0 | -144423 | -144423 | | -144423 |
| Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cart | | | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| Incremento (disminución) por cambios en la participación de sul | | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Total de cambios en patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -456979 | -456979 | 0 | -456979 |
| Saldo final Periodo anterior 31/12/2009 | 1914063 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -347816 | -347816 | -290065 | 1276182 | 0 | 1276182 |

**INDICE NOTAS EXPLICATIVAS**


| Nº DE NOTA | NOTA | DESDE | HASTA |
|---|---|---|---|
| NOTA 1 | Información Corporativa | 1 | 1 |
| NOTA 2 | Principales Criterios Contables Aplicados | 1 | 9 |
| NOTA 3 | Efectivo y Efectivo Equivalente | 9 | 9 |
| NOTA 4 | Otros Activos Financieros Corrientes | 9 | 10 |
| NOTA 5 | Otros Activos No Financieros Corrientes | 10 | 10 |
| NOTA 6 | Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar | 11 | 11 |
| NOTA 7 | Saldos y transacciones Partes Relacionadas | 11 | 12 |
| NOTA 8 | Otros Activos Financieros No Corrientes | 13 | 13 |
| NOTA 9 | Propiedades Plantas y Equipos | 13 | 13 |
| NOTA 10 | Impuesto a la renta y diferidos | 13 | 14 |
| NOTA 11 | Pasivos Financieros, Corrientes | 15 | 15 |
| NOTA 12 | Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar | 16 | 16 |
| NOTA 13 | Otras Provisiones Corrientes | 16 | 16 |
| NOTA 14 | Otros Pasivos Financieros No Corrientes | 17 | 17 |
| NOTA 15 | Patrimonio neto | 17 | 17 |
| NOTA 16 | Ingresos Ordinarios | 18 | 18 |
| NOTA 17 | Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados | 18 | 18 |
| NOTA 18 | Gastos por Beneficio a los Empleados | 19 | 19 |
| NOTA 19 | Otros Gastos por Naturaleza | 19 | 19 |
| NOTA 20 | Resultado por Unidades de Reajuste | 20 | 20 |
| NOTA 21 | Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF | 20 | 20 |
| NOTA 22 | Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF | 20 | 20 |
| NOTA 23 | Información de Patrimonios Separados | 20 | 23 |
| NOTA 24 | Políticas de gestión de Riesgo | 24 | 24 |
| NOTA 25 | Información Financiera por Segmentos. | 25 | 27 |
| NOTA 26 | Ganancia Básica por Acción | 27 | 27 |
| NOTA 27 | Medio Ambiente | 28 | 28 |
| NOTA 28 | Cauciones | 28 | 28 |
| NOTA 29 | Compromisos y Contingencias | 28 | 28 |
| NOTA 30 | Sanciones | 28 | 28 |
| NOTA 31 | Hechos Relevantes | 28 | 28 |
| NOTA 32 | Hechos Posteriores | 28 | 28 |

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

## Nota 1. Información Corporativa

Transa Securitizadora S.A. fue constituida con fecha 04 de agosto de 1995 ante el Notario Sr. René Benavente Cash como Sociedad Anónima especial.

La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 0574, de fecha 5 de agosto de 1996, y está sujeta a la fiscalización de dicha superintendencia.

Su objeto es la adquisición de créditos a que se refiere el artículo 135 de la ley 18.045 o las normas que la sustituyan, reemplacen o complementen, y a la emisión de títulos de deuda, de corto o largo plazo, originando cada emisión, la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora.

Las actividades de la Empresa son realizadas en Chile.

La empresa es una sociedad anónima cerrada y tiene su domicilio social en calles Agustinas 657 oficina 44, comuna de Santiago.

La sociedad es controlada por Servihabit S.A. quién posee el 62,11% del total de las acciones y por Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional Chile S.A. que posee el 37,89% de las acciones restantes. Estas sociedades son a la vez controladas por Insigne S.A. sociedad anónima cerrada quien posee un 21,74% y un 32,61% del capital de acciones de éstas respectivamente.

Tanto la Sociedad. Servihabit S.A. como Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional Chile S.A. están sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y seguros.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 30 de marzo de 2011.

## Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

### a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 31 de diciembre de 2010 son:

- Estado de Situación Financiera – Clasificado
- Estado de Resultado por Naturaleza
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo
- Información explicativa a revelar en Notas a los Estados Financieros.

Los presentes Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2010 fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIIF vigentes a la fecha y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados Financieros Consolidados.

**b) Bases de Preparación y Periodo Cubierto por los Estados Financieros.**

Los presentes Estados Financieros Consolidados de Transa Securitizadora S.A. Comprenden el Estado de Situación Financiera al 1° de Enero y 31 de Diciembre 2010, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo comprenden el, período de doce meses, terminados al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre 2010, respectivamente.

El Estado de Resultados Integrales, compara los períodos comprendidos entre el 01 de Enero 2010 al 31 de diciembre 2010, con el del 01 de Enero 2009 al 31 de diciembre de 2009.

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Internacional Accounting Standards Board ("IASB"), las que han sido adoptadas en Chile bajo la denominación Normas de Información Financiera de Chile .

**c) Moneda Funcional**

La administración de Transa Securitizadora S.A., ha definido como moneda funcional el peso chileno, debido principalmente al entorno económico principal en el que opera la actividad de la Sociedad.

Dicha conclusión se basa en lo siguiente:

- Es la moneda del país (Chile)
- Es la moneda que influye fundamentalmente en las operaciones de la Sociedad.

**d) Bases de Conversión**

Aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tales como la UF, se consideran denominadas en "unidades reajustables", y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las respectivas operaciones.

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento (U.F.), han sido traducidos a moneda nacional, de acuerdo a los valores de conversión de estas unidades monetarias vigentes al cierre de cada período.

Los valores de conversión al cierre de cada período son los siguientes:

| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|---|---|
| Unidad de fomento | 20.455,55 | 20.942,88 |

**e) Primera Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Los Estados Financieros correspondientes al período que comenzó a contar del 1 de Enero de 2010, son los primeros elaborados de acuerdo a estas nuevas instrucciones. Esta normativa incorpora los siguientes aspectos relevantes:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valorización y formas de presentación de los Estados Financieros.
- Incorporación en los Estados Financieros de un nuevo estado financiero, correspondiente al Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

La adopción de NIIF por parte de Transa Securitizadora S.A. rige en forma integral para los Estados Financieros referidos a contar del 1° de Enero de 2009, 31 de Diciembre de 2009 sólo para efectos comparativos.

Los Estados Financieros Intermedios de Transa Securitizadora S.A. correspondientes al 31 de marzo de 2010, fueron los primeros Estados Financieros Intermedios preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera y presentados en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior. Consecuentemente, los Estados Financieros correspondientes al 31 de diciembre han sido preparados de acuerdo a lo anteriormente señalado.

**f) Cumplimiento y Adopción de NIIF**

Los estados Financieros de Transa Securitizadora S.A. presentan en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de Activos, Pasivos, Ingresos, Gastos, cuentas de Patrimonio establecidos en el Marco Conceptual de las NIIF.

**g) Uso de Estimaciones y Juicios**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración haga estimaciones y supuestos subjetivos que afectan los montos reportados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y varios otros supuestos que se cree que son razonables, aunque los resultados reales podrían diferir de las estimaciones.

**h) Consolidación- Entidades con Cometido Especial (SIC 12)**

De acuerdo a lo indicado en la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y por la S.I.C. 12 Consolidados, Entidades de Cometido Especial, los estados financieros de Transa Securitizadora S.A., de 31 de diciembre de 2010, se presentan consolidados con los patrimonios separados denominados nemotécnicamente como "BTRA1 – BTRA1-2 Y BTRA1-3", sobre los cuales la sociedad tiene el derecho al 100% de los resultados que estos generen.

Tal como se señala en los contratos de emisión de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, los tenedores de los títulos de deuda no tendrán derecho de cobrar a Transa Securitizadora "Patrimonio común " los saldos impagos de los títulos de deuda en la eventualidad de que éstos no se cubran en su totalidad.

**i) Efectivo y Efectivo Equivalente**

El Efectivo y Equivalentes al Efectivo incluyen el disponible, más aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, de los cuales existe gran convicción de que su valor no cambiará significativamente.

En la preparación del estado de flujos de efectivo la Sociedad, se utilizan las siguientes definiciones:

- Flujos de Efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo o efectivo equivalente.

- Flujos Operacionales: Flujos de efectivo o equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

- Flujos de Inversión: Flujos de efectivo u equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposiciones por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el Efectivo y Efectivo equivalente.

- Flujos de Financiamiento: Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

**j) Instrumentos Financieros**

**1. Activos – Pasivos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultado**

Los activos financieros a Valor Razonable con cambios en Resultados, son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo, si existe un mercado activo de ellos y se puede determinar su valor razonable en forma confiable.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación es decir, la fecha en que la sociedad se compromete a adquirir o vender el activo.

Los Activos- Pasivos Financieros, se reconocen a su valor justo y los costos de transacción se reconocen en el Estado de Resultados, en el período en que éstos ocurren. Posteriormente son registrados a su valor justo también con efecto en resultados.

**2. Préstamos y Cuentas por Cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de emisión de los estados financieros, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Los préstamos y cuentas por cobrar se registran inicialmente a valor justo y posteriormente a costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión de incobrables

**3. Pasivos Financieros Valorizados a Costo Amortizado**

Los préstamos, obligaciones por emisiones de bonos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**4. Acreedores y Otras Cuentas Por Pagar**

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**k) Clasificación Entre Activos y Pasivos Corrientes y no Corrientes**

Son activos corrientes aquellos activos que cumplan con cualquiera de las siguientes características:

- Se pretenden liquidar consumir o vender dentro del ciclo operacional de la empresa ( para Transa Securitizadora S.A. el ciclo normal de operaciones equivale a un año calendario).

- Se mantengan principalmente con fines de negociación.

- Se pretenden liquidar, consumir o vender del periodo de un año a partir de los presentes Estados Financieros.

- Se trata específicamente de Efectivo y Equivalente de Efectivo, cuya utilización no esté restringida, por lo menos dentro de los próximos doce meses.

Se clasifican como activos no corrientes a todos aquellos activos que no corresponden clasificar como activos corrientes.

Los pasivos que la entidad ha clasifican como corrientes, son aquellos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- Se pretenden liquidar dentro del ciclo operacional de la empresa.

- Se mantengan principalmente con fines de negociación.

- Exista la obligación de liquidarlo dentro del período de doces meses a partir de la fecha de presentación de estos Estados Finnacieros.

- La entidad no el derecho incondicional para aplazar las cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de presentación de estos Estados Financieros.

Par todos los efectos de información de los presentes Estados Financieros. Transa Securitizadora S.A. ha definido como ciclo normal de operaciones el período el período de un año calendario comenzando el día primero (01) del mes de Enero, finalizando el día treinta y uno (31) del mes de Diciembre.

Se clasifican como pasivos no corrientes a todos aquellos pasivos que no corresponda clasificar como pasivos corrientes.

**l) Propiedades Planta y Equipo**

Las Propiedades, Plantas y Equipos están valorizadas de acuerdo al método del costo según lo indica la NIC 16 (Propiedades, Planta y Equipos), esto es, están presentados por su costo de adquisición , menos cualquier pérdida por depreciación y deteriores acumulados.

La depreciación es calculada usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, plantas y equipos, se efectúa en base a las expectativas que tiene la empresa en cuanto al período en que gozara de los beneficios económicos que estos generen.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual.

**m) Impuestos Diferidos**

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en los libros en las cuentas anuales consolidadas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales poder compensar las diferencias temporarias.

**n) Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación jurídica actual o constructiva como consecuencia de hechos pasados, producto del cual al vencimiento de la misma, la empresa deberá desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos, siempre y cuando éste importe pueda ser medido con fiabilidad. Este importe se cuantifica con la mejor estimación posible al cierre de cada período.

**ñ) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios**

Los ingresos se reconocen en base a servicios e intereses devengados y en el caso de venta de activos cuando la sociedad ha transferido los riesgos y beneficios del bien transado al comprador y Transa Securitizadora no tiene ningún derecho a disponer de los bienes, ni tiene control efectivo de estos, lo que significa que los ingresos se registran en el momento de la entrega de mercancías a los clientes de acuerdo a los términos de la prestación.

**o) Reconocimiento de Gastos**

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectúa de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

**p) Deterioro**

**1. Activos no financieros**

Cuando el valor de libros de algún componente del rubro Propiedad, Planta y Equipos de Transa Securitizadora S.A. excede a su valor recuperable se reconocerá un gasto por concepto de deterioro en el resultado del ejercicio corriente.

Los importes de Propiedades, Planta y Equipo se someten a pruebas de deterioro siempre que existan indicadores internos o externos que indiquen que el valor libros de los activos puede no ser recuperable. El valor recuperable de un activo se estima como el mayor valor entre el precio de venta neto y el valor de uso. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el importe en libros supera el valor recuperable.

Una pérdida por deterioro previamente reconocida se puede revertir si se ha producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. Sin embargo dicha reversión solo se hará hasta el monto o saldo de deterioro reconocido.

En el caso de la plusvalía comprada, una pérdida reconocida por deterioro no es reversible.

**2. Activos financieros**

Al final de cada período se evalúa si hay evidencia objetivo de que los activos o grupo de activos financieros han sufrido deterioro. Se reconoceré efectos de deterioro en el resultado sólo si existe evidencia objetiva de que uno o más eventos ocurran después del reconocimiento inicial del activo financiero y además este deterioro tenga efectos futuros en los flujos de caja asociados.

La provisión de incobrables de los deudores comerciales se determina cuando existe evidencia objetiva que la sociedad no recibirá los pagos de acuerdo a los términos originales de los contratos. Se realizan provisiones a contar del primer dividendo moroso.

Transa Securitizadora S.A. realiza provisiones a contar del primer dividendo moroso.

El detalle para el cálculo de la provisión es el siguiente:

De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

**q) Indemnización por Años de Servicio**

La Sociedad no tiene pactada con su personal pagos por concepto de indemnización de años de servicio, en consecuencia, no se han provisionado valores de acuerdo al método del valor actual.

**r) Vacaciones del Personal**

La sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal sobre base devengada y se registra a su valor nominal.

Este concepto se presenta en el Estado de Situación Financiera en la línea Otras provisiones, Corrientes

## Nota 3. Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden los saldos de caja y cuentas corrientes bancarias, el detalle es el siguiente:

| Efectivo y efectivo equivalente | 31-12-2010 | 31-12-2009 | 01-01-2009 |
|---|---|---|---|
| Saldo caja | 100 | 100 | 100 |
| Saldo banco | 886.826 | 939.700 | 1.346.688 |
| TOTAL | 886.926 | 939.800 | 1.346.788 |

## Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

| INSTRUMENTO | 31-12-2010 M$ | 31-12-2009 M$ | 01-01-2009 M$ |
|---|---|---|---|
| Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Comun | 5.591 | 12.244 | 13.405 |
| Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados | 1.886.573 | 1.953.052 | 2.101.686 |
| Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios | -102.049 | -77.273 | 0 |
| Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Comun | 85.330 | 131.811 | 0 |
| Boleta de Garantía Banco de Chile | 0 | 52.379 | 0 |
| Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados | 872.340 | 848.352 | 955.346 |
| Provisión Cartera Securitizada | -94.151 | -116.761 | -44.172 |
| Fondos Mutuos Celfin | 419.662 | 510.122 | 20.380 |
| Fondos Mutuos Euroamerica | 224.202 | 0 | 112.837 |
| Fondos Mutuos Larraín Vial | 0 | 0 | 0 |
| Fondos Mutuos Santander | 0 | 0 | 11.095 |
| Fondos Mutuos Nevasa | 0 | 0 | 35.859 |
| Fondos Mutuos Penta | 0 | 0 | 146.617 |
| Depósitos a Plazo | 0 | 0 | 0 |
| Total Activos Financieros | 3.297.498 | 3.313.926 | 3.353.053 |

La composición de este rubro, es el siguiente:

- Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Común y Contratos de Arriendo con compromiso de compra venta son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos.

- Contratos de Mutuos Hipotecarios de Patrimonios Separados son inversiones de los Patrimonios BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, Estos son valorizados a tasa de compra.

- Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados, esta compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo, 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 las emisiones. Se registra en el rubro corriente por que son vencimientos hasta el 31/12/2011.

- Provisión Cartera Mutuos Hipotecarios y Provisión cartera securitizada 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, respectivo: La provisión se efectúa de acuerdo al siguiente detalle:

  De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

  De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

- Fondos Mutuos y Depósitos a plazo, son inversiones que los patrimonios separados tienen para Cancelar las obligaciones por títulos de deudas de securitización. Estos patrimonios tienen dos cortes de cupones los días 01 de Enero y 01 de Julio de cada año.

**Nota 5. Otros Activos No Financieros Corrientes**

Esta cuenta esta compuesta por las viviendas (liquidación de garantías), de los patrimonios separados.

Cada vez que se lleva a remate un contrato de Mutuo Hipotecario endosable por incobrabilidad y no es adjudicado por un tercero el patrimonio separado que es dueño de ese contrato se adjudica para sí el bien raíz que respalda los contratos. Posteriormente estos bienes raíces quedan disponibles para la venta.

El detalle es el siguiente:

| Patrimonio Separado | 31-12-2010 | 31-12-2009 | 01-01-2009 |
|---|---|---|---|
| BTRA1-1 | 174.043 | 174.043 | 155.046 |
| BTRA1-2 | 91.307 | 102.279 | 16.632 |
| BTRA1-3 | 106.670 | 158.728 | 147.975 |
| Totales | 372.020 | 435.050 | 319.653 |

## Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

| RUBRO | 31-12-2010 M$ | 31-12-2009 M$ | 01-01-2009 M$ |
|---|---|---|---|
| Deudores Morosos | 439.033 | 390.908 | 350.950 |
| Cta. Cte. Del Personal | 5.734 | 4.608 | 4.624 |
| Anticipo Honorarios | 0 | 1.894 | 5.849 |
| Administración Seguros por cobrar | 16.814 | 26.827 | 22.030 |
| Fondos por rendir | 2.000 | 5.152 | 5.012 |
| Honorarios Estructuración | 0 | 0 | 118.335 |
| Otros Pagos Anticipados | 0 | 0 | 85.402 |
| Seguros por cobrar | 32.400 | 21.170 | 35.151 |
| Patrimonio Separado BTRA1-9 | 0 | 0 | 5.099.276 |
| Por Cobrar Patrimonios separados | 20.535 | 14.721 | 23.097 |
| Otros Deudores | 138.196 | 71.176 | 101.883 |
| TOTALES | 654.712 | 536.456 | 5.851.609 |

## Nota 7. Saldos y transacciones con Partes Relacionadas

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y en normativa de la Superintendencia de Valores y seguros y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.
Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas al cierre de cada período corresponden principalmente a operaciones comerciales propias del giro. Las cuales no devengan interés ni reajustes.
A la fecha de los presentes estados financieros no existen provisiones de deudas de dudoso cobro ni hay garantías otorgadas asociadas a los saldos entres entes relacionados.

## a) Detalle de Partes relacionadas Por Cobrar

El detalle de los saldos por cobrar a entes relacionado es el siguiente:

| RUT | SOCIEDAD | RELACION | TRANSACCION | 31-12-2010 | 31-12-2009 | 01-01-2009 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | M$ | M$ | M$ |
| 96.765.170-2 | BTRA1-4 | ADM. COMUN | PAGO DE GASTOS | 8.087 | 0 | 4.003 |
| 96.765.170-2 | BTRA1-5 | ADM. COMUN | PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS | 837 | 17.051 | 7.101 |
| 96.765.170-2 | BTRA1-6 | ADM. COMUN | PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS | 3.508 | 0 | 11.773 |
| 96.765.170-2 | BTRA1-7 | ADM. COMUN | PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS | 17.140 | 18.895 | 10.119 |
| 96.765.170-2 | BTRA1-8 | ADM. COMUN | PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS | 31.453 | 116.449 | 0 |
| 96.765.170-3 | BTRA1-9 | ADM. COMUN | PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS | 0 | 0 | 21.311 |
| 95.842.000-5 | INSIGNE S.A. | ACCIONISTA COMUN | PRESTAMO | 45.198 | 0 | 23.021 |
| 96.598.280-9 | MUTUOCENTRO S.A. | ACCIONISTA COMUN | PRESTAMO | 11.662 | 0 | 11.662 |
| | | TOTALES | | 117.885 | 152.395 | 88.990 |

## b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

El detalle de los saldos por pagar a entes relacionado es el siguiente:

| RUT | SOCIEDAD | RELACION | TRANSACCION | 31-12-2010 | 31-12-2009 | 01-01-2009 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | M$ | M$ | M$ |
| 96.765.170-2 | BTRA1-4 | ADM. COMUN | Recaudación remesas | 3.569 | 13.785 | 13.569 |
| 96.765.170-2 | BTRA1-5 | ADM. COMUN | Recaudación remesas | 3.617 | 23.617 | 23.617 |
| 96.765.170-2 | BTRA1-6 | ADM. COMUN | Recaudación remesas | 11.845 | 32.612 | 29.845 |
| 96.765.170-2 | BTRA1-8 | ADM. COMUN | Recaudación remesas | 3.168 | 3.430 | 3.430 |
| 96.722.190-2 | VALORISA S.A. | ACCIONISTA COMUN | Préstamo otorgado | 0 | 0 | 4.440 |
| 96.786.780-2 | LEASING CHILE S.A. | ACCIONISTA | Préstamo otorgado | 12.790 | 8.340 | 1.170 |
| 96.783.540-4 | SERVIHABIT S.A. | Matriz | Transacción Comercial | 37.753 | 46.724 | 0 |
| | | TOTALES | | 72.742 | 128.508 | 76.071 |

## Nota 8. Otros Activos Financieros No Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables (cartera securitizada) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo. Se clasifica en no corriente lo vencimientos desde el 01/01/2012 en adelante.

El detalle es el siguiente:

| Patrimonio Separado | 31-12-2010 | 31-12-2009 | 01-01-2009 |
|---|---|---|---|
| BTRA1-1 | 1.266.927 | 1.493.849 | 1.804.419 |
| BTRA1-2 | 1.213.508 | 1.521.724 | 1.937.920 |
| BTRA1-3 | 2.572.397 | 3.033.468 | 3.666.161 |
| Totales | 5.052.832 | 6.049.041 | 7.408.500 |

## Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

**PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS**

| DETALLE | BASES DE PREPARACION | METODO DE DEPRECIACION | VIDA UTIL | 31-12-2010 M$ | 31-12-2009 M$ | 01-01-2009 M$ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bien Raíz | Método del costo | Lineal | 240 meses | 37.501 | 37.501 | 38.384 |
| Otros Activos Fijos | Método del costo | Lineal | 36 meses | 2.857 | 2.856 | 2.561 |
| Depreciación Acumulada | | | | -17.998 | -15.525 | -12.545 |
| Total | | | | 22.360 | 24.832 | 28.400 |

## Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos

a) El origen de los impuestos al 31 de diciembre de 2010 son los siguientes:

| ( Gastos) ingresos por impuestos a las ganancias | 31-12-2010 |
|---|---|
| Gasto Tributario corriente | 129.287 |
| (Gasto) ingresos por impuestos diferidos | 75.199 |
| Otros cargos tributarios | -200.527 |
| (Gastos) ingresos por impuestos a las ganancias de operaciones comunes | 3.959 |

b) El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:
Activos por Impuestos Diferidos:

| CONCEPTO | BASE M$ | IMPUESTO M$ |
|---|---|---|
| Impuesto por ajuste IFRS | 419.055 | 71.239 |
| Impuesto por Provisión Morosidad | 11.628 | 1.977 |
| Impuesto por Provisión Vacaciones | 11.661 | 1.983 |
| Totales | 439.797 | 75.199 |

c) La conciliación entre el gasto por impuesto a las utilidades reflejada en el estado integral de resultados y el valor determinado determinado al aplicar la tasa (17%) tributaria vigente al 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

| **Conciliación Gastos por impuesto** | **31-12-2010** |
|---|---|
| Ganancia (pérdida) antes de impuesto | -83.246 |
| Gastos ( ingresos) por impuestos utilizando tasa legal (17%) | 14.151 |
| Efecto impositivo de gastos ordinarios | 115.136 |
| Ingreso por impuesto utilizando la tasa efectiva | 129.287 |
| Otros cargos tributarios | -200.527 |
| Gastos (ingresos por impuestos diferidos) | 75.199 |
| Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias utilizando tasa efectiva | 3.959 |

**Nota 11. Pasivos Financieros, Corrientes**

Se registran en este rubro los vencimientos hasta un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, y préstamo bancario otorgado a la Sociedad Matriz por el Banco Monex. El Detalle es el siguiente:

| | | | | DEUDA | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 31-12-2010 | 31-12-2009 | 01-01-2009 |
| PATRIMONIOS | SERIE | CUPONES | TASA | M$ | M$ | M$ |
| BTRA1 | B | 139 | 6,30% | 553.882 | 223.531 | 233.411 |
| BTRA1-2 | A | 168 | 6,50% | - | 211.231 | 223.694 |
| BTRA1-2 | B | 136 | 6,30% | 359.229 | - | 94.641 |
| BTRA1-3 | B | 244 | 7,40% | 648.886 | 392.163 | 460.491 |
| Total deudas por títulos securitizados | | | | 1.561.997 | 826.925 | 1.012.237 |
| TRANSA COMUN | | | | | | |
| Préstamo Banco Monex | | | 12% | 37.105 | 70.019 | - |
| Total pasivos financieros corrientes | | | | 1.599.102 | 896.944 | 1.012.237 |

| PATRIMONIOS | | | | VENCIMIENTOS EN MESES | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SEPARADOS | SERIE | CUPONES | TASA | 1 A 3 | 3 A 6 | 6 A 12 | TOTALES |
| BTRA1 | B | 139 | 6,30% | 298.097 | 255.785 | - | 553.882 |
| BTRA1-2 | B | 136 | 6,30% | 199.409 | 159.820 | - | 359.229 |
| BTRA1-3 | B | 244 | 7,40% | 393.101 | 255.785 | - | 648.886 |
| Préstamo Banco Monex | | | 12% | 9.755 | 9.755 | 17.595 | 37.105 |
| TOTALES | | | | 900.362 | 681.145 | 17.595 | 1.599.102 |

## Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

| RUBRO | 31-12-2010 M$ | 31-12-2009 M$ | 01-01-2009 M$ |
|---|---|---|---|
| Facturas por pagar | 4.983 | 4.119 | 6.433 |
| Cheques depositados por terceros | 0 | 0 | 0 |
| Retenciones por pagar | 2.606 | 2.485 | 5.319 |
| Recaudaciones por liquidar | 43.013 | 98.210 | 70.401 |
| Cheques por pagar | 21.071 | 20.746 | 20.746 |
| Otras cuentas por pagar | 20.744 | 63.223 | 1.637 |
| Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos | 4.438 | 4.462 | 4.758 |
| Remuneraciones por pagar Auditores Externos | 2.210 | 2.095 | 0 |
| Remuneraciones Clasificadores de Riesgo | 0 | 6.936 | 1.771 |
| Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda | 8.867 | 9.656 | 11.218 |
| Por pagar a Patrimonios separados | 19.325 | 1.600 | 11.115 |
| Patrimonio Separado BTRA1-9 | 0 | 0 | 5.099.276 |
| TOTALES | 127.257 | 213.532 | 5.232.674 |

## Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

| CONCEPTO | 31-12-2010 M$ | 31-12-2009 M$ | 01-01-2009 M$ |
|---|---|---|---|
| Importe Inicial | 4.314 | 4.691 | 4.691 |
| Provisión del Período | 7.348 | 0 | 0 |
| Importes Utilizados | 0 | -378 | 0 |
| Importes Final | 11.662 | 4.313 | 4.691 |

## Nota 14. Otros Pasivos Financieros No Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos a más de un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3. El Detalle es el siguiente:

| | | | | DEUDA | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 31-12-2010 | 31-12-2009 | 01-01-2009 |
| PATRIMONIOS | SERIE | CUPONES | TASA | M$ | M$ | M$ |
| BTRA1 | B | 139 | 6,30% | 1.927.920 | 2.496.757 | 2.840.490 |
| BTRA1-2 | B | 136 | 6,30% | 2.245.723 | 2.597.724 | 3.067.716 |
| BTRA1-3 | B | 244 | 7,40% | 3.515.697 | 4.165.891 | 4.851.306 |
| Total deudas por títulos securitizados | | | | 7.689.340 | 9.260.372 | 10.759.512 |

## Nota 15. Patrimonio neto

### a) Capital Pagado

A la fecha de los presentes estados financieros el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M$1.914.063

El 100% del capital corresponde a acciones ordinarias sin serie y sin valor nominal.

La composición accionaría es la siguiente:

| ACCIONISTAS | Nº DE ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS | PORCENTAJE DE PARTICIPACION |
|---|---|---|
| Servihabit S.A. | 505.497 | 62,11% |
| Soc. Inmob. De Leasing Habitacional Chile S.A. | 308.324 | 37,89% |
| Totales | 813.821 | 100,00% |

### b) Dividendos distribuidos.

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos.

### c) Descripción de los Componentes de Reservas.

El ítem patrimonial de Otras Reservas nace con la adopción de Normas internacionales de Información Financiera.
Corresponden a las diferencias entre el valor par y el valor de colocación de títulos de deuda de securitización de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3 al momento de su colocación. Dichas diferencias se amortizaban en un período igual al plazo que restaba para el vencimiento de los títulos. Este concepto se presentaba en el rubro menor valor de inversiones. El cargo a resultados se exponía en el rubro amortización menor valor de inversiones.

**Nota 16. Ingresos Ordinarios**

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre 2010 y 2009 son los siguientes:

| | | 31-12-2010 M$ | 31-12-2009 M$ |
|---|---|---|---|
| Interés por activo a securitizar | ( a ) | 7.800 | 1.243 |
| Administración patrimonios separados | ( b ) | 134.017 | 112.816 |
| Administración seguros | ( c ) | 147.863 | 154.547 |
| Interés por activos securitizados | ( d ) | 517.428 | 600.063 |
| Interés por cartera paralela | ( e ) | 161.428 | 181.882 |
| Otros ingresos | | 12.951 | 19.928 |
| Total ingresos | | 981.487 | 1.070.479 |

La sociedad matriz presta principalmente dos tipos de servicios:

- Estructuración de una operación de securitización por la cual cobra honorario único al término del proceso de securitización. (Durante el año 2009 a la fecha no se ha efectuado este servicio).
- Ingresos por la administración de patrimonios separados; éste se reconoce de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de administración.

- ( a ) Corresponde al interés devengado por los contratos que mantiene en cartera para ser securitizados o vendidos.
- ( b ) Corresponde a los honorarios que la Sociedad Matriz cobra por la administración de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8.
- ( c ) Corresponde a la remuneración pagada por las Cías de Seguros por la recaudación y administración de los seguros.
- ( d ) Corresponde al interés generado por las carteras securitizadas de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTAR1-3.
- ( e ) ) Corresponde al interés generado por las carteras paralelas (inversiones de contratos de mutuos hipotecarios) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTAR1-3.

**Nota 17. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados**

La sociedad no ha efectuado retiros de excedentes, producto que no aún tiene derecho a retirar. Esto para el caso de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no tiene derecho a los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo los administra.

## Nota 18. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

| CONCEPTO | 31-12-2010<br>M$ | 31-12-2009<br>M$ |
|---|---|---|
| Remuneraciones | 74.901 | 89.881 |
| Feriado Legal | 7.348 | 0 |
| Indemnizaciones | 1.330 | 1.869 |
| Totales | 83.579 | 91.750 |

## Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

| CONCEPTO | 31-12-2010<br>M$ | 31-12-2009<br>M$ |
|---|---|---|
| Honorarios | 103.370 | 121.790 |
| Soporte Computacional | 33.692 | 29.790 |
| Insumos Oficina | 14.561 | 13.239 |
| Informes Comerciales | 11.242 | 8.103 |
| Provisión Morosidad | 6.749 | 135.125 |
| Remuneración por admin. y custodia de los activos | 35.874 | 33.628 |
| Remuneración clasificadores de riesgo | 19.090 | 23.599 |
| Remuneración por auditoria externa | 4.399 | 4.291 |
| Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda | 21.158 | 20.061 |
| Interés por títulos de deuda | 637.702 | 696.978 |
| Gastos Judiciales | 20.216 | 21.791 |
| Pérdidas por prepagos | 163 | 14.001 |
| Comisión administración valores negociables | 149 | 665 |
| Pérdida liquidación de garantías | 16.113 | 1.227 |
| Cuotas impagas | 14.715 | 34.919 |
| Otros Gastos | 32.474 | 120.364 |
| Totales | 971.667 | 1.279.571 |

## Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

| CONCEPTO | 31-12-2010<br>M$ | 31-12-2009<br>M$ |
|---|---|---|
| Reajuste Activos securitizados | 149.431 | -196.726 |
| Reajuste Inversiones | 46.103 | -51.504 |
| Reajuste Obligaciones titulos de deuda | -73.012 | 115.197 |
| Reajuste obligaciones por prepagos | -149.214 | 134.791 |
| Otros reajustes | 51.119 | -29.008 |
| Totales | 24.427 | -27.250 |

## Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

| | 31-12-2010 | 31-12-2009 | 01-01-2009 |
|---|---|---|---|
| Patrimonio Bajo PCGA en Chile | 1.521.204 | 1.623.998 | 2.117.984 |
| Ajuste Aplicación NIFF | -347.816 | -347.816 | -384.823 |
| Patrimonio de acuerdo a NIFF | 1.173.388 | 1.276.182 | 1.733.161 |

## Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

| | 31-12-2010 | 31-12-2009 |
|---|---|---|
| Resultado Bajo PCGA en Chile | -102.794 | -312.556 |
| Resultado Aplicación NIFF | 0 | 0 |
| Resultado de acuerdo a NIFF | -102.794 | -312.556 |

## Nota 23. Información de Patrimonios Separados

### a) Información general de patrimonios separados

| Patrimonio Separado | Fecha inscripción | Número inscripción | Activos Securitizados | Administrador Primario | Administrador Maestro | Corrdinador General |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BTRA1-1 | 10-12-1996 | 193 | Mutuos Hipotecarios | Acfin, Penta y H y Muñoz | Transa Securitizadora | Transa Securitizadora |
| BTRA1-2 | 30-05-1997 | 199 | Mutuos Hipotecarios | Acfin, Penta y H y Muñoz | Transa Securitizadora | Transa Securitizadora |
| BTRA1-3 | 10-03-1998 | 202 | Mutuos Hipotecarios | Acfin, Penta y H y Muñoz | Transa Securitizadora | Transa Securitizadora |
| BTRA1-4 | 24-10-2000 | 236 | Leasing habitacional | Acfin y Concreses Leasing | Acfin | Transa Securitizadora |
| BTRA1-5 | 27-12-2001 | 283 | Leasing habitacional | Acfin | Acfin | Transa Securitizadora |
| BTRA1-6 | 02-11-2004 | 392 | Mutuos Hipotecarios | Acfin | Transa Securitizadora | Transa Securitizadora |
| | | | y Leasing habitacional | Acfin | | |
| BTRA1-7 | 30-12-2005 | 449 | Mutuos Hipotecarios | Acfin | Transa Securitizadora | Transa Securitizadora |
| | | | y Leasing habitacional | Acfin | | |
| BTRA1-8 | 06-06-2007 | 501 | Mutuos Hipotecarios | Acfin | Transa Securitizadora | Transa Securitizadora |
| | | | y Leasing habitacional | Acfin | | |

## b) Detalle excedentes patrimonios separados

| Patrimonio Separado | Fecha inscripción | Número inscripción | Retiros de excedentes | Excedentes del periodo | Excedentes acumulados |
|---|---|---|---|---|---|
| BTRA1-1 | 10-12-1996 | 193 | 0 | -12.289 | 483.977 |
| BTRA1-2 | 30-05-1997 | 199 | 0 | -49.043 | 174.909 |
| BTRA1-3 | 10-03-1998 | 202 | 0 | -94.512 | 388.003 |
| BTRA1-4 | 24-10-2000 | 236 | 0 | -222.341 | -625.451 |
| BTRA1-5 | 27-12-2001 | 283 | 0 | -567.240 | -3.284.161 |
| BTRA1-6 | 02-11-2004 | 392 | 0 | -247.375 | -624.452 |
| BTRA1-7 | 30-12-2005 | 449 | 0 | -248.959 | -450.996 |
| BTRA1-8 | 06-06-2007 | 501 | 0 | -219.775 | -517.521 |

| Patrimonio Separado | Destinatario de excedentes | Cláusulas de retiros de excedentes |
|---|---|---|
| BTRA1-1 | Transa Securitizadora | El margen minino para el retiro será aquel que permita mantener un saldo un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y plazo por el factor definido en tabla de desarrollo |
| BTRA1-2 | Transa Securitizadora | El margen minino para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectué el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF. |
| BTRA1-3 | Transa Securitizadora | El margen máximo para el retiro será el 65% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectué el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF. |
| BTRA1-4 | Bono Subordinado | No tiene |
| BTRA1-5 | Bono Subordinado | No tiene |
| BTRA1-6 | Bono Subordinado | No tiene |
| BTRA1-7 | Bono Subordinado | No tiene |
| BTRA1-8 | Bono Subordinado | No tiene |

**b) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.**

| | | | | | Montos nominales | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Patrimonio Separado | Serie | Tasa | Cupones Iniciales | Cupones al 30-09-2010 | UF Saldo Inicial | UF Saldo al 31-12-2010 |
| BTRA1-1 | A | 6,50% | 163 | - | 163.000,00 | - |
| BTRA1-1 | B | 6,30% | 139 | 139 | 139.000,00 | 112.210,07 |
| BTRA1-2 | A | 6,50% | 168 | - | 168.000,00 | - |
| BTRA1-2 | B | 6,30% | 143 | 136 | 143.000,00 | 117.778,09 |
| BTRA1-3 | A | 7,40% | 230 | - | 230.000,00 | - |
| BTRA1-3 | B | 7,40% | 317 | 244 | 317.000,00 | 187.332,22 |
| BTRA1-4 | A | 7,00% | 806 | 806 | 403.000,00 | 198.800,38 |
| BTRA1-4 | B | 6,50% | 710 | 710 | 35.500,00 | 68.770,05 |
| BTRA1-5 | A | 6,00% | 876 | 876 | 438.000,00 | 315.699,89 |
| BTRA1-5 | B | 6,00% | 2.456 | 2.456 | 122.800,00 | 207.467,94 |
| BTRA1-6 | A | 3,50% | 480 | 480 | 240.000,00 | 18.167,16 |
| BTRA1-6 | B1 | 4,50% | 245 | 245 | 119.805,00 | 146.286,56 |
| BTRA1-6 | B2 | 4,50% | 245 | 245 | 195 | 239,45 |
| BTRA1-6 | C | 5,00% | 245 | 245 | 146.837,81 | 184.411,15 |
| BTRA1-7 | A | 4,80% | 1.620 | 1.585 | 162.000,00 | 66.434,64 |
| BTRA1-7 | B | 5,40% | 500 | 500 | 50.000,00 | 64.189,35 |
| BTRA1-7 | C | 4,50% | 1 | 1 | 59.520,00 | 73.361,01 |
| BTRA1-8 | A | 4,15% | 1.563 | 1.525 | 156.300,00 | 88.873,19 |
| BTRA1-8 | B | 4,50% | 471 | 471 | 47.100,00 | 55.552,90 |
| BTRA1-8 | C | 5,50% | 114 | 114 | 11.400,00 | 13.934,82 |
| BTRA1-8 | D | 5,00% | 580 | 580 | 58.000,00 | 69.644,66 |

| Patrimonio Separado | Bono subordinado | Código nemotécnico | Tasa emisión anual | Condiciones de pago |
|---|---|---|---|---|
| BTRA1-1 | no | BTRA1-A | 6,50% | Completamente pagado |
| | | BTRA1-B | 6,30% | Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/07/2021 |
| BTRA1-2 | no | BTRA1-2A | 6,50% | Completamente pagado |
| | | BTRA1-2B | 6,30% | Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022 |
| BTRA1-3 | no | BTRA1-3A | 7,40% | Completamente pagado |
| | | BTRA1-3B | 7,40% | Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2018 |
| BTRA1-4 | si | BTRA1-4A | 7,00% | Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/06/2019 |
| | | BTRA1-4B | 6,50% | Tres pagos semestrales. Primero el 01/06/2019 |
| BTRA1-5 | si | BTRA1-5A | 6,00% | Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023 |
| | | BTRA1-5B | 6,00% | Pago único el 01/06/2024 |
| BTRA1-6 | si | BTRA1-6A | 3,50% | Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/09/2011 |
| | | BTRA1-6B | 4,50% | Primer pago el 01/09/2011, ultimo pago el 01/09/2017 |
| | | BTRA1-6C | 5,00% | Pago único el 01/12/2017 |
| BTRA1-7 | si | BTRA1-7A | 4,15% | Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2013 |
| | | BTRA1-7B | 4,50% | Primer pago el 01/01/2014, ultimo pago el 01/10/2020 |
| | | BTRA1-7C | 5,50% | Pago único el 01/01/2021 |
| BTRA1-8 | si | BTRA1-8A | 4,15% | Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2014 |
| | | BTRA1-8B | 4,50% | Primer pago el 01/03/2015, ultimo pago el 01/12/2021 |
| | | BTRA1-8C | 5,50% | Pago unico el 01/03/2022 |
| | | BTRA1-8D | 5,00% | Pago unico el 01/06/2022 |

**d) Gastos Patrimonios Separados**

- La sociedad no incurre en gastos por concepto de administración de los patrimonios separados, ya que estos son de cargo de cada patrimonio de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de emisión.

- Provisiones sobre activos a securitizar: La Sociedad no registra provisiones asociadas a dichos activos en el periodo.

-Pérdidas por venta de activos a securitizar: La Sociedad no registra pérdidas por venta de activos a securitizar en el período.

-Pérdida en liquidación de garantías: La Sociedad no presenta perdidas por liquidación de garantías de los activos a securitizar en el período.

**e) Activos a Securitizar**

| Activo a securitizar | N° | Emisor | Tasa de compra | Valorización UF |
|---|---|---|---|---|
| Mutuos Hipotecarios | 1 | Credicasa | 11,49% | 260,58 |
| Leasing habitacional | 3 | Servihabit S.A. | 8,00% | 1.723,11 |
| Leasing habitacional | 4 | Leasing Chile S.A. | 8,00% | 2.253,95 |
| | | | Total | 4.306,24 |

Estos activos se presentan en el rubro "otros activos financieros corrientes" de acuerdo a nota 4:

"Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Común y Contratos de Arriendo con compromiso de compra venta son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos".

**Nota 24. Políticas de gestión de Riesgo.**

La Sociedad tiene políticas de Gestión de Riesgo orientadas a resguardar los principios de habilidad y sustentabilidad, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o pudiesen afectar

Riesgo de Crédito: riesgo de pérdida financiera originada en el hecho que un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones, se origina principalmente de los deudores por ventas e instrumentos de inversión de la Sociedad.

Los Clientes de la empresa, son los patrimonios separados creados por la misma sociedad por lo que no existe riesgo en el cobro de los servicios prestados por administración.

Riesgo de liquidez: Corresponde al riesgo que la Sociedad no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

La empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, estos mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en el plazo de nuestra obligaciones, esto considerado en el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La administración de la Sociedad realiza gestiones que permiten realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de mercado: corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Sociedad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

**Nota 25. Información Financiera por Segmentos.**

La sociedad revela información por segmentos de acuerdo en NIIF 8 "Segmentos operativos", que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones para los productos, servicios y áreas geográficas.

Los segmentos de negocios de la sociedad están compuestos:

a) Estructuración de bonos securitizados

- Estimación de flujos de caja que serán generados por los activos del patrimonio separado.
- Diseño definitivo legal y financiero de la emisión de títulos de deuda.
- Elaboración del contrato de compraventa de activos entre la compañía originadora y la Securitizadora .
- Elaboración del contrato de emisión.

b) Emisión y colocación de bonos securitizados

- Elaboración del prospecto de emisión y de la documentación adicional requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros.
- Justificación y negociación de criterios de estructuración ante los inversionistas institucionales y clasificadores de riesgo de la estructura de la emisión y los modelos financieros.
- Emisión y colocación de los títulos de deuda de securitización.

c) Administración y coordinación de patrimonios separados

- Coordinar las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo de cada patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas.
- Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en cada patrimonio.

Para cada uno de estos segmentos de negocio, existe información financiera que es regularmente utilizada por la administración para la toma de decisiones, la asignación de recursos y la evaluación de desempeño.

Cabe destacar que para los presentes estados financieros, se incluye información sólo por el segmento de negocios de administración y coordinación de patrimonios separados, ya que no se han realizado estructuraciones y emisión de bonos.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

| | 31-12-2010 | 31-12-2009 |
|---|---|---|
| Activos | M$ | M$ |
| Total activos corrientes | 5.329.041 | 5.377.627 |
| Total activos no corrientes | 5.344.450 | 6.402.224 |
| Total activos | 10.673.491 | 11.779.851 |
| PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | |
| Pasivos | | |
| Total pasivos corrientes | 1.810.763 | 1.243.297 |
| Total pasivos no corrientes | 7.689.340 | 9.260.372 |
| Total Pasivos | 9.500.103 | 10.503.669 |
| PATRIMONIO NETO | | |
| Capital emitido | 1.914.063 | 1.914.063 |
| Ganancias acumuladas | -392.859 | -290.065 |
| Otras reservas | -347.816 | -347.816 |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | 1.173.388 | 1.276.182 |
| Participación no controladoras | - | - |
| Total Patrimonio neto | 1.173.388 | 1.276.182 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO | 10.673.491 | 11.779.851 |

| | | 01-01-2009 31-12-2010 M$ | | 01-01-2009 31-12-2009 M$ |
|---|---|---|---|---|
| Ingresos por actividades ordinarias | | 981.487 | | 1.070.479 |
| Gastos de administración y ventas | - | 1.055.246 | - | 1.371.321 |
| Gastos por depreciación y amortización | - | 2.472 | - | 37.300 |
| Costos Financieros | - | 6.275 | - | 1.664 |
| Resultado por unidades reajustables | - | 24.247 | | 27.250 |
| Ganancia (pérdida), antes de impuestos | | -106.753 | | -312.556 |
| Gasto por impuesto a las ganancias | | 3959 | | 0 |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuas | | -102.794 | | -312.556 |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas | | - | | - |
| GANANCIA (PERDIDA) DEL PERIODO | | -102.794 | | -312.556 |

## Nota 26. Ganancia Básica por Acción.

La utilidad por acción es calculada dividendo el resultado atribuible a los accionistas de la compañía con el promedio ponderado de las acciones comunes.

| Ganancias (pérdidas) por Acción | 2010 M$ | 2009 M$ |
|---|---|---|
| Ganacia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumnetos de Participación | - | - |
| Resultado disponible para accionistas Comunes, básico | -102.794 | -312.556 |
| Promedio ponderado de Número de acciones | 813.821 | 813.821 |
| Ganacia (pérdida) por acción en M$ | - 126 | - 384 |

**Nota 27. Medio Ambiente**

Debido al objeto social de Transa Securitizadora S.A., la Sociedad no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas a procesos de instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar a la protección del medio ambiente.

**Nota 28. Cauciones**

A la fecha la Sociedad no mantiene cauciones al respecto.

**Nota 29. Compromisos y Contingencias**

A la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios no existen compromisos ni contingencias.

**Nota 30. Sanciones**

Transa Securitizadora S.A. y Filiales, no han sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

**Nota 31. Hechos Relevantes**

No existen hechos relevantes al 31 de Diciembre 2010, que informar.

**Nota 32. Hechos Posteriores**

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 01 de enero de 2011 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.