

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

Presentación de Estados Financieros

Estado de Situación Financiera Clasificado

Estado de Situación Financiera por Liquidez

Estado de Resultados Por Función

Estado de Resultados Por Naturaleza

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujo de Efectivo

Estado de Flujo de Efectivo Directo

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto

Estado presentado

Clasificado

Naturaleza

Directo



Informe de los Auditores Independientes Revisión de Estados Financieros Intermedios

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos revisado los estados financieros consolidados intermedios adjuntos de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Común) y Patrimonios Separados “BTRA1 – BTRA1-2 y BTRA1-3”, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2015, los correspondientes estados consolidados de resultados integrales por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2015, de cambio en el patrimonio y de flujo de efectivo por el periodo de seis terminados a esa fecha y las correspondientes notas al estado financiero consolidado.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Transa Securitizadora S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con N.I.C. 34 – Información financiera intermedia incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicable a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto no expresamos tal tipo de opinión.

Tal como se menciona en Nota 2h), los estados financieros de Transa Securitizadora S.A. al 30 de junio de 2015, se presentan consolidados con los Patrimonios Separados denominados nemotécnicamente como “BTRA1 - BTRA1-2 y BTRA1-3” y sobre los cuales la sociedad tiene el derecho al 100% de los resultados que estos generen.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia consolidada para que esté de acuerdo con NIC 34 incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.



Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2b a los estados financieros intermedios, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la ley N°20.780 cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Sin embargo, a pesar que fueron preparados sobre bases distintas, los estados consolidados intermedios de resultados integrales por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014 y los correspondientes estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivos por los periodos de seis meses terminados en esas fechas, que se presentan para efectos comparativos, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, han sido registrados en los resultados de ambos periodos.

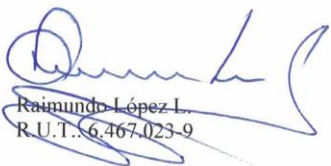
Otros asuntos

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2014

Con fecha 25 de Marzo de 2015, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Común) y Patrimonios Separados "BTRA1 – BTRA1-2 y BTRA1-3", en los cuales se incluye el estado consolidado de situación financiera que se presenta en los estados financieros consolidados adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Estados financieros intermedios al 30 de junio de 2014

Los estados intermedios de resultados integrales por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2014 y los correspondientes estados intermedios de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esa fecha y sus correspondientes notas, fueron revisados por nosotros y en nuestro informe de fecha 10 de septiembre de 2014 indica que, basados en nuestra revisión, no teníamos conocimientos de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia para que esté de acuerdo a NIC 34 incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.


Raimundo López L.
R.U.T. 6.467.023-9



Raimundo López
Auditores Consultores Asociados Ltda.

Santiago, 08 de septiembre de 2015.

Estado de situación financiera, corriente/no corriente - Estados financieros consolidados

Activos corrientes	30-06-2015	31-12-2014
Efectivo y equivalentes al efectivo	23.904	31.633
Otros activos financieros corrientes	750.544	895.688
Otros activos no financieros corrientes	162.730	162.730
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	286.540	245.867
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	61.505	111.163
Activos corrientes totales	1.285.223	1.447.081

Activos no corrientes		
Otros activos financieros no corrientes	233.354	334.425
Otros activos no financieros no corrientes	-	-
Propiedades, planta y equipo	25.289	26.223
Activos por impuestos diferidos	109.096	107.513
Total de activos no corrientes	367.739	468.161
Total de activos	1.652.962	1.915.242

Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	244.983	234.227
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	222.760	236.905
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	32.630	37.344
Otras provisiones a corto plazo	3.773	5.261
Pasivos corrientes totales	504.146	513.737

Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes	479.430	714.095
Total de pasivos no corrientes	479.430	714.095
Total de pasivos	983.576	1.227.832

Patrimonio		
Capital emitido	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 901.432	- 883.408
Otras reservas	- 343.245	- 343.245
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	669.386	687.410
Patrimonio total		
Total de patrimonio y pasivos	1.652.962	1.915.242

Estado del resultado, por naturaleza consolidado	01-01-2015	01-01-2014	01-04-2015	01-04-2014
	30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
Ganancia (pérdida)				
Ingresos de actividades ordinarias	133.490	315.151	58.045	145.720
Gastos por beneficios a los empleados	58.285	43.211	36.725	22.808
Gasto por depreciación y amortización	1.552	1.259	776	629
Otros gastos, por naturaleza	67.303	114.138	26.683	61.340
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	6.350	156.543	- 6.139	60.943
Costos financieros	29.411	196.504	14.949	99.415
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación	-	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	3.454	- 22.790	4.434	- 16.759
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 19.607	- 62.751	- 16.654	- 55.231
Gasto por impuestos a las ganancias	- 1.583	- 1.393		- 773
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 18.024	- 61.358	- 16.654	- 54.458
Ganancia (pérdida)	- 18.024	- 61.358	- 16.654	- 54.458
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 18.024	- 61.358	- 16.654	- 54.458
Ganancia (pérdida)	- 18.024	- 61.358	- 16.654	- 54.458
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	- 22	- 75	- 20	- 67
Ganancia (pérdida) por acción básica	- 22	- 75	- 20	- 67

Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados	01-01-2015	01-01-2014	01-04-2015	01-04-2014
	30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
Estado del resultado integral				
Ganancia (pérdida)	- 18.024	- 61.358	- 16.654	- 54.458
Resultado integral total	- 18.024	- 61.358	- 16.654	- 54.458
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 18.024	- 61.358	- 16.654	- 54.458

Estado de flujos de efectivo, método directo “ Estados financieros consolidados”

01-01-2015 01-01-2014

30-06-2015 30-06-2014

Clases de cobros por actividades de operación

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	390.989	983.029
--	---------	---------

Clases de pagos

Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	356.931	813.021
Pagos a y por cuenta de los empleados	58.285	43.211
Intereses pagados, clasificados como actividades de la operación	29.411	182.658
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	- 53.638	- 55.861

Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión

Compra de propiedades , planta y equipos	618	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	- 618	-

Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación

Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Reembolso de préstamos, clasificados como actividades de financiación	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	46.527	3.698
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	46.527	3.698
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	- 7.729	- 52.163
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	31.633	97.443
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	23.904	45.280

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2015	1.914.063	- 343.245	- 883.408	687.410
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 18.024	- 18.024
Resultado integral			- 18.024	- 18.024
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	- 18.024	- 361.269
Patrimonio al final del periodo 30/06/2015	1.914.063	- 343.245	- 901.432	669.386

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2014	1.914.063	- 347.816	- 740.922	825.325
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 61.358	- 61.358
Resultado integral			- 61.358	- 61.358
Total incremento (disminución) en el patrimonio			- 61.358	- 61.358
Patrimonio al final del periodo 30/06/2014	1.914.063	- 347.816	- 802.280	763.967

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.

La “Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional Chile S.A.”, accionista de “Transa Securitizadora S.A.” fue declarada en quiebra por sentencia definitiva de fecha 13 de septiembre de 2011 dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, designándose como Síndico Provisional Titular a don Felizardo Figueroa Barrueco. Por sentencia del séptimo juzgado civil de Santiago de fecha 13 de agosto 2013, se dejó sin efecto la declaratoria de quiebra, dicha resolución fue apelada por Corfo encontrándose aún pendiente.

La Quiebra de Leasing Habitacional Chile S.A. accionista de Transa Securitizadora S.A. no afecta la situación económica ni financiera de la sociedad.

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.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 30 de junio de 2015 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 Intermedios al 31 de diciembre fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), vigentes a la fecha y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados Financieros Consolidados Intermedios.

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

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2015 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas sobre las primeras. Al 31 de diciembre de 2014, la única instrucción de la SVS que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de los efectos del reconocimiento de los impuestos diferidos establecidos en el Oficio Circular N°856 de fecha 17 de octubre de 2014, el que establece una excepción, de carácter obligatoria y por única vez, al marco de preparación y presentación de información financiera que el organismo regulador ha definido como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dicho Oficio instruye a las entidades fiscalizadas, que: “las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.”, cambiando, en consecuencia, el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta la fecha anterior a la emisión de dicho Oficio, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas.

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:

	30/06/2015	31/12/2014
Unidades de fomento	24.982,96	24.627,10

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

Los Estados Financieros correspondientes al período que comenzó a contar del 01 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.

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 intermedios de Transa Securitizadora S.A., de 30 de junio de 2015, 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: Representa principalmente aquellos flujos relacionados con las actividades ordinarias de la empresa las cuales representan la principal fuente de ingresos para la sociedad.
- 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. 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.
- Se mantengan principalmente con fines de negociación.
- Se pretenden liquidar, consumir o vender dentro 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 clasificado 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 doce meses a partir de la fecha de presentación de estos Estados Financieros.
- La entidad no posee el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de presentación de estos Estados Financieros.

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

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.

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 deterioros 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 gozará 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.

Provisiones Activos Securitizados en Mora

Corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas que se estiman incobrables, según el criterio establecidos en los contratos de emisión de títulos de deuda de securitización, de acuerdo a lo siguiente:

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

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros la sociedad se encuentra evaluando el impacto que tendrá en los estados financieros el reconocimiento del deterioro de la cartera securitizada de aquellas partidas que se estimen incobrables definitivamente.

Paralelamente la sociedad mantiene garantías por hipoteca sobre las propiedades con el fin de cubrir aquella parte de la deuda insoluta no cancelada por el deudor, todo estos estipulado en escritura de compraventa, mutuo e hipoteca.

Se estima que le valor liquido por cada propiedad en garantía, logra cumplir en un 100% la deuda morosa y vigente de cada uno de los deudores que se encuentren en situación de morosidad.

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.

Cabe señalar que a la fecha de los presentes Estados Financieros, no se ha dado tal condición de manera significativa.

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.

2. Activos financieros

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.

Al final de cada período se evalúa si hay evidencia objetiva de que los activos o grupo de activos financieros han sufrido deterioro. Se reconocerá 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.

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	M\$ 30-06-2015	M\$ 31-12-2014
Efectivo en caja	476	476
Saldos en bancos	23.428	31.157
Efectivo	23.904	31.633

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$ 30-06-2015	M\$ 31-12-2014
Activos financieros corrientes		
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Común	72.823	76.394
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	462.115	589.967
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios -	33.526 -	30.945
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	40.239	42.446
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	215.283	224.211
Provisión Cartera Securitizada -	6.390 -	6.385
Total Activos financieros corrientes	750.544	895.688

- 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, Estos son valorizados a tasa de compra.
- Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados, está compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados , 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 porque son vencimientos hasta el 30/06/2016.
- 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, 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 está 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:

	M\$	M\$
Otros activos no financieros corrientes	30-06-2015	31-12-2014
BTRA1-1	145.730	145.730
Patrimonio Común	17.000	17.000
Total Otros activos no financieros corrientes	162.730	162.730

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	30-06-2015	31-12-2014
Deudores Morosos	251.128	227.682
Provisión Morosidad	- 46.792 -	45.049
Cta. Cte. Del Personal	3.429	6.803
Fondos por rendir	5.081	5.081
Seguros por cobrar	40.605	31.150
Por Cobrar Patrimonios separados	26.342	5.418
Otras cuentas por cobrar	6.747	14.782
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	286.540	245.867

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 Corto Plazo

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	M\$ 30-06-2015	M\$ 31-12-2014
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	218	190
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	2.605	884
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	18.871
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	19.319
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	15.981
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	15.389	17.917
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	26.738	20.473
96.765.170-2	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	Semestral	Semestral	16.555	17.528
TOTALES						61.505	111.163

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	M\$	M\$
						30-06-2015	31-12-2014
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	2.393	165
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	13.561	10.112
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	-	3.160
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	-	1.477
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	-	2.828
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	-	2.925
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	3.887	3.888
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo otorgado	Una cuota	Una cuota	12.789	12.789
TOTALES						32.630	37.344

Nota 8. Otros Activos Financieros No Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables (cartera securitizada) del Patrimonios Separados, 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 01/07/2016 en adelante.

El detalle es el siguiente:

	M\$	M\$
Otros activos financieros no corrientes	30-06-2015	31-12-2014
BTRA1-1	233.354	334.425
Total otros activos financieros no corrientes	233.354	334.425

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	30-06-2015	31-12-2014
Agustinas 657 Ofic. 44	Método del costo	Lineal	240 meses	30.000	30.000
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	2.379	1.761
Depreciación acumulada				-7.090	-5.538
TOTALES				25.289	26.223

Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos

-El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	419.055	88.002
Impuesto por Provisión Morosidad	48.571	10.200
Impuesto por Provisión Honorarios	49.100	10.310
Impuesto por Provisión Vacaciones	2.779	584
Total otros activos financieros no corrientes	519.505	109.096

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 . El Detalle es el siguiente:

Otros pasivos financieros corrientes

Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Tasa	30-06-2015	31-12-2014
Btral	B	139	UF	Semestral	6,30%	244.983	234.227
Total pasivos financieros corrientes						244.983	234.227

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	M\$ 30-06-2015	M\$ 31-12-2014
Retenciones por pagar	4.302	1.842
Recaudaciones por liquidar	178.651	188.455
Otras cuentas por pagar	20.443	32.105
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	592	615
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	583
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	3.745	2.620
Depósitos de terceros	12.597	9.301
Seguros por pagar	2.292	1.384
Por pagar a Patrimonios separados (*)	138	-
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	222.760	236.905

La deuda que se presenta de M\$ 138, corresponden a recaudaciones efectuadas por terceros y depósitos por ellos mismos en las cuentas corrientes de los patrimonios separados, dichos recursos se redistribuyen mensualmente al patrimonio que corresponda en tanto se concilian los importes.

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M\$	M\$
	30-06-2015	31-12-2014
Aporte Inicial	5.261	5.509
Provisión del Período	2.559	4.902
Importes utilizados	-4.047	-5.150
Total	3.773	5.261

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, El Detalle es el siguiente:

Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Acreeedor	Tasa	30-06-2015	31-12-2014
Btra1	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	479.430	714.095
Otros pasivos financieros no corrientes							479.430	714.095

Nota 15. Patrimonio neto

a) Capital Pagado

Al 30 de junio de 2015, el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$1.914.063.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el artículo N°32 del título XVIII de la ley N°18.045, superior a diez mil unidades de fomento.

El objetivo de Transa Securitizadora S.A. al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

c) La composición accionaria es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Servihabit S.A.	96.783.540-4	única	505.497	505.497	505.497	62,11%
Leasing Chile S.A.	96.786.780-2	única	308.324	308.324	308.324	37,89%
TOTALES			813.821	813.821	813.821	100,00%

Durante los períodos 2015 y 2014, no hay cambios en el número de acciones.

c) Dividendos distribuidos.

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos.

d) 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.

e) Movimiento Patrimonial

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2015	1.914.063	- 343.245	- 883.408	687.410
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 18.024	- 18.024
Resultado integral			- 18.024	- 18.024
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	- 18.024	- 361.269
Patrimonio al final del periodo 30/06/2015	1.914.063	- 343.245	- 901.432	669.386

f) Ganancia por acción

	M\$ 30-06-2015 \$	M\$ 30-06-2014 \$
Ganancias (pérdidas) por Acción		
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-18.024.000	-61.358.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción	-22	-75

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 30 de junio 2015 y 2014, son los siguientes:

Rubro	M\$ 30-06-2015	M\$ 30-06-2014
(a) Interés por activo a securitizar	6.860	4.998
(b) Administración patrimonios separados	86.545	83.264
(c) Interés por activos securitizados	19.056	117.845
(d) Interés por cartera valores negociables	21.029	86.695
Otros ingresos	-	22.349
Total	133.490	315.151

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 2015 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 al interés generado por las carteras securitizadas de los Patrimonios Separados.
-
- (d) Corresponde al interés generado por las carteras paralelas (inversiones de contratos de mutuos hipotecarios) de los Patrimonios Separados.

Nota 17. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados.

La sociedad no ha efectuado retiros de excedentes, de los Patrimonios Separados.

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 acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y largo 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 efectuó 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 efectuó 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.

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

Para los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos.

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

Nota 18. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$ 30-06-2015	M\$ 30-06-2014
Remuneraciones	59.773	45.258
Feriado Legal	- 1.488 -	2.047
Total	58.285	43.211

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$ 30-06-2015	M\$ 30-06-2014
Honorarios	20.776	13.129
Soporte Computacional	-	26.037
Insumos Oficina	1.138	6.111
Provisión Morosidad (*)	2.585 -	11.825
Remuneración por admin. y custodia de los activos	3.192	12.736
Remuneración clasificadores de riesgo	4.081	10.672
Remuneracion Auditores Externos	1.258	2.415
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	2.465	5.894
Gastos Judiciales	4.090	5.839
Pérdidas por prepagos	217 -	30
Pérdida liquidación de garantías (**)	-	3.448
Arriendos	8.789	8.548
Otros Gastos	18.712	31.164
Total	67.303	114.138

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$ 30-06-2015	M\$ 30-06-2014
Reajuste Activos securitizados	6.097	99.513
Reajuste Inversiones	5.853	25.046
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-7.364	-36.797
Reajuste obligaciones por prepagos	-6.787	-131.725
Otros reajustes	5.655	21.173
Total	3.454	-22.790

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	M\$ 30-06-2015	M\$ 31-12-2014
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	1.012.631	1.030.655
Ajuste Aplicación NIIF	-343.245	-343.245
Patrimonio de acuerdo a NIIF	669.386	687.410

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	M\$ 30-06-2015	M\$ 30-06-2014
Resultado Bajo PCGA en Chile	-18.024	-61.358
Resultado Aplicación NIIF		
Resultado de acuerdo a NIIF	-18.024	-61.358

Nota 23. Información de Patrimonios Separados

a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio	Fecha	Número	Activos	Administrador	Administrador	Coordinador
Separado	inscripción	inscripción	Securitizados	Primario	Maestro	General
BTRA1-1	35.409	193	Mutuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-2	35.580	199	Mutuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	35.864	202	Mutuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	36.823	236	Leasing habitacional	Acfín y Concreces Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	37.252	283	Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	38.293	392	Mutuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	38.716	449	Mutuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	39.239	501	Mutuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio	Fecha	Número	Retiros de	Excedentes	Excedentes
Separado	inscripción	inscripción	excedentes	del periodo	acumulados
BTRA1-1	10-dic-96	193	- M\$	-13.750	501.464
BTRA1-2	30-may-97	199	- M\$	-9.780	-40.004
BTRA1-3	10-mar-98	202	- M\$	-45.793	-78.816
BTRA1-4	24-oct-00	236	- M\$	-92.367	-1.715.107
BTRA1-5	27-dic-01	283	- M\$	-255.749	-6.387.500
BTRA1-6	02-nov-04	392	- M\$	-67.193	-1.457.318
BTRA1-7	30-dic-05	449	- M\$	-51.996	-1.124.579
BTRA1-8	06-jun-07	501	- M\$	-58.601	-1.311.312

Retiros de excedentes:

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

Para los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos.

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

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-1	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será aquel que permita mantener 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 mínimo para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó 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 efectuó 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

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Patrimonio	Bono	Código	Tasa emisión	Condiciones de pago
Separado	subordinado	nemotécnico	anual	
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, último 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, último 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, último pago el 01/12/2021
		BTRA1-8C	5,50%	Pago único el 01/03/2022
		BTRA1-8D	5,00%	Pago único el 01/06/2022

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 30/06/2015	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 30/06/2015
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	38.507,25
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	51.932,08
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	93.913,87
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	95.161,03
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	91.300,39
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	208.667,76
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	269.666,84
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	42.953,62
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	69,90
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	227.793,63
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	57.221,00
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	89.431,11
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	61.502,76
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	17.731,18
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	87.808,58

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.

Al 30 de junio de 2015 y 2014, los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración. El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

Patrimonio	M\$	M\$
	30-06-2015	30-06-2014
BTRA1	1.927	2.045
BTRA1-2	1.655	1.780
BTRA1-3	2.505	2.579
BTRA1-4	18.574	14.883
BTRA1-5	22.218	15.870
BTRA1-6	16.470	13.437
BTRA1-7	13.392	10.576
BTRA1-8	13.421	10.587
Totales	90.162	71.757

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 30 de junio de 2015 y 2014, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
BTRA1	33.526	26.770	2.580 -	3.798
BTRA1-2	24.056	34.815	- 10.892	- 6.131
BTRA1-3	4.443	347	- 235	264
BTRA1-4	36.482	35.638	- 12.239	3.675
BTRA1-5	53.120	56.907	- 7.600	5.930
Totales	151.627	154.477	- 28.386	- 60

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 30 de junio de 2015 y 2014, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
BTRA1	6.390	8.755	5	636
BTRA1-2	7.493	9.088	-	467
BTRA1-3	24.637	37.317	-	2.464
BTRA1-4	26.627	30.736	-	8.042
BTRA1-5	218.312	354.281	-	5.930
BTRA1-6	103.483	104.930	-	1.886
BTRA1-7	70.469	66.373	-	2.938
BTRA1-8	92.939	90.471	699	14.565
Totales	550.350	701.951	- 40.967	14.644

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

-Pérdida en liquidación de garantías: Al 30 de junio de 2015 y 2014, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	M\$		M\$	
	30-06-2015		30-06-2014	
BTRA1	-		1.266	
BTRA1-2	-		2.320	
BTRA1-4	-	-	17.660	
BTRA1-5	-		3.927	
BTRA1-6	-	2.536	2.305	
BTRA1-7	-	-	686	
BTRA1-8	-	2.347	1.834	
Totales	-	4.883	-	10.362

Este cuadro considera la información de todos los patrimonios que la sociedad administra.

d) Activos a Securitizar

Activos a securitizar	Cantidad	Emisor	Tasa de compra	Valorización UF
Mutuos Hipotecarios	1	Credicasa S.A.	11%	127,39
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	8%	528,05
Mutuos Hipotecarios	9	Mutuocentro S.A.	8%	2.259,47
Leasing habitacional	5	Leasing Chile S.A.	8%	1.610,67
Totales				4.525,58

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.

Nota 26. Ganancia Básica por Acción.

Ganancias (pérdidas) por Acción	M\$ 30-06-2015 \$	M\$ 30-06-2014 \$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-18.024.000	-61.358.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción	-22	-75

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 Posteriores

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 30 de junio de 2015 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.

Nota 32. Hechos Relevantes

No existen hechos relevantes de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 30 de junio de 2015 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.