

**Nombre de Entidad que Informa**

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
----------------------------

**RUT de Entidad que Informa**

96.765.170-2

**Moneda de Presentación**

Miles Pesos (CLP)

**Periodo**

01/01/2017 al

31/12/2017

**Estados Financieros Principales****Presentación de Estados Financieros****Estado de Situación Financiera Clasificado****Estado de Resultados Por Naturaleza****Estado de Resultados Integral****Estado de Cambios en el Patrimonio Neto****Estado de Flujo de Efectivo Directo**



**Informe de los Auditores Independientes  
Revisión de Estados Financieros**

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

***Informe sobre los estados financieros***

Hemos revisado los estados financieros adjuntos de Transa Securitizadora S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

***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 de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable de Estados Financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

***Responsabilidad del Auditor***

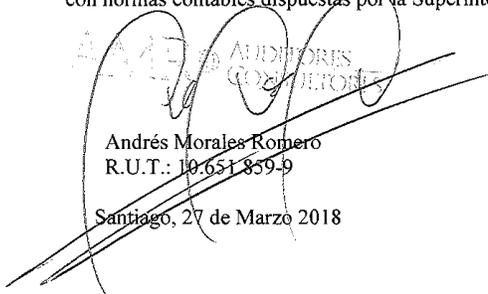
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos Estados Financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representación incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Transa Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros.



Andrés Morales Romero  
R.U.T.: 10.651.859-9

Santiago, 27 de Marzo 2018

AMR Auditores Consultores SPA  
R.U.T.: 77.848.090-5

**Estados de situación Financiera Clasificados**  
**Al 31 de diciembre 2017 y 2016**

	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
	M\$	M\$	M\$
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	18.467	18.599	28.736
Otros activos financieros corrientes	172.309	217.978	279.660
Otros activos no financieros corrientes	203.027	203.027	203.027
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	22.202	40.564	137.908
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	152.367	131.160	88.874
<b>Activos corrientes totales</b>	<b>568.372</b>	<b>611.328</b>	<b>738.205</b>

**Activos no corrientes**

Otros activos financieros no corrientes	-	-	-
Otros activos no financieros no corrientes	-	-	-
Propiedades, planta y equipo	18.524	21.391	24.251
Activos por impuestos diferidos	156.227	147.334	144.953
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>174.751</b>	<b>168.725</b>	<b>169.204</b>
<b>Total de activos</b>	<b>743.123</b>	<b>780.053</b>	<b>907.409</b>

**Pasivos corrientes**

Otros pasivos financieros corrientes	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	192.851	208.931	241.235
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	14.286	22.734	39.754
Otras provisiones a corto plazo	9.392	6.431	4.748
<b>Pasivos corrientes totales</b>	<b>216.529</b>	<b>238.096</b>	<b>285.737</b>

**Pasivos no corrientes**

Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>216.529</b>	<b>238.096</b>	<b>285.737</b>

**Patrimonio**

Capital emitido	1.914.063	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 1.044.224	- 1.028.861	- 949.146
Otras reservas	- 343.245	- 343.245	- 343.245
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>526.594</b>	<b>541.957</b>	<b>621.672</b>
Patrimonio total			
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>743.123</b>	<b>780.053</b>	<b>907.409</b>

**Estados resultados Integrales Individual, por naturaleza**  
**Al 31 de diciembre 2017 y 2016**

	01/01/2017	01/01/2016	01/10/2017	01/10/2016
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos de actividades ordinarias	223.523	209.717	45.215	50.665
Gastos por beneficios a los empleados	197.799	197.809	61.225	58.533
Gasto por depreciación y amortización	3.153	3.598	751	899
Otros gastos, por naturaleza	51.602	103.784	13.033	8.325
<b>Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales</b>	<b>- 29.031</b>	<b>- 95.474</b>	<b>- 29.794</b>	<b>- 17.092</b>
Costos financieros	-	-		
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación				
Resultados por unidades de reajuste	4.775	13.379	325	4.839
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>- 24.256</b>	<b>- 82.095</b>	<b>- 29.469</b>	<b>- 12.253</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	- 8.893	- 2.380	- 9.037	12.688
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>	<b>- 15.363</b>	<b>- 79.715</b>	<b>- 20.432</b>	<b>- 24.941</b>
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas	-	-		
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>- 15.363</b>	<b>- 79.715</b>	<b>- 20.432</b>	<b>- 24.941</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 15.363	- 79.715	- 20.432	- 24.941
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>- 15.363</b>	<b>- 79.715</b>	<b>- 20.432</b>	<b>- 24.941</b>
<b>Ganancia por acción básica</b>				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	- 18,87	- 97,93	- 25,10	- 30,64
<b>Ganancia (pérdida) por acción básica</b>	<b>- 18,87</b>	<b>- 97,93</b>	<b>- 25,10</b>	<b>- 30,64</b>

**Estado de Resultados Integral**

	01/01/2017	01/01/2016	01/10/2017	01/10/2016
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Estado del resultado integral</b>				
Ganancia (pérdida)	- 15.363	- 79.715	- 20.432	- 24.941
Resultado integral total	- 15.363	- 79.715	- 20.432	- 24.941
<b>Resultado integral atribuible a</b>				
<b>Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>- 15.363</b>	<b>- 79.715</b>	<b>- 20.432</b>	<b>- 24.941</b>

**Estados de flujos de efectivo, método directo**  
**Al 31 de diciembre 2017 y 2016**

	01/01/2017	01/01/2016
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	292.328	261.650
<b>Clases de pagos</b>		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	64.719	91.167
Pagos a y por cuenta de los empleados	197.799	139.276
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Intereses pagados, clasificados como actividades de la operación	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>29.810</b>	<b>31.207</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>		
Compra de propiedades , planta y equipos	286	737
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión</b>	<b>-286</b>	<b>-737</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Reembolso de préstamos, clasificados como actividades de financiación	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-29.656	-40.607
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b>	<b>-29.656</b>	<b>-40.607</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>-132</b>	<b>-10.137</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	18.599	28.736
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>18.467</b>	<b>18.599</b>

Estado de Cambio en el Patrimonio	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Estado de cambios en el patrimonio</b>				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2017	1.914.063	- 343.245	- 1.028.861	541.957
<b>Resultado integral</b>				
Ganancia (pérdida)			- 15.363	- 15.363
Resultado integral			- 15.363	- 15.363
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	- 15.363	- 358.608
<b>Patrimonio al final del periodo 31/12/2017</b>	<b>1.914.063</b>	<b>- 343.245</b>	<b>- 1.044.224</b>	<b>526.594</b>

Estado de Cambio en el Patrimonio	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Estado de cambios en el patrimonio</b>				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2016	1.914.063	- 343.245	- 949.146	687.410
<b>Resultado integral</b>				
Ganancia (pérdida)			- 79.715	- 79.715
Resultado integral			- 79.715	- 79.715
Total incremento (disminución) en el patrimonio			- 79.715	- 79.715
<b>Patrimonio al final del periodo 31/12/2016</b>	<b>1.914.063</b>	<b>- 343.245</b>	<b>- 1.028.861</b>	<b>541.957</b>

## **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 Servihabit S.A. está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

## **2. Criterios Contables Aplicados**

### **a) Presentación de Estados Financieros**

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 31 de diciembre de 2017 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 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 y normas emitidas por la SVS.

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

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre 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:

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Unidad de Fomento	26.798,14	26.347,98

### e) 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.

### f) Nuevas Pronunciamientos Contables

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en los estados financieros : siguientes.

<b>Nuevas Normas</b>	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIFF 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en los estados financieros.

Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 17, Contratos de seguros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
<b>Enmiendas a NIFFs</b>	
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Aplicación NIFF9 “Instrumentos Financieros” NIIF4 “Contratos de seguros” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y solo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Transferencia de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 18

Mejoras Anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 18
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019.

### **g) Evaluación de los efectos de la NIIF 9 NIIF 15 en los estados financieros de la sociedad terminados al 31 de diciembre de 2017.**

La sociedad ha evaluado el impacto que tendrá la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" en sus estados financieros y estima que la incorporación de esta norma a partir del 1 de enero de 2018 no tendrá efectos significativos sobre las carteras que componen los patrimonios separados que se administran.-.

La sociedad ha evaluado el impacto que tendrá la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes" en sus estados financieros y estima que la incorporación de esta norma a partir del 1 de enero de 2018 no tendrá efectos significativos sobre los mismos.

Lo anterior está basado en la naturaleza de las operaciones comerciales que realiza la sociedad, cuyo objeto es la administración de instrumentos financieros Securitizados.

### **h) 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.

### **i) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados.**

Los fundamentos para que la Sociedad no consolide con sus Patrimonios Separados ( BTRA1-2 y BTRA1-3) según lo establecido en el párrafo en la Norma Internacional de información Financiera (NIIF) N°10 , se basa principalmente en que :

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, estratégicas y toma de decisiones de los Patrimonios Separados, ya que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de emisión.
- El Riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a estos y en ningún caso al patrimonio común en estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes de los Patrimonios Separados si existieran, pasarían a ser de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficits y pasivos son de cargo de los Tenedores de Bonos.

A la fecha de elaboración de estos estados financieros, ambos Patrimonios Separados presentan excedentes negativos.

### **j) Cambios Contables**

Conforme a NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", la sociedad ha debido re expresar sus estados financieros a contar del (31/12/2016) debido a un cambio en el criterio contable de Consolidación de estados financieros ."Estados financieros Individuales"

Los fundamentos para que la Sociedad no consolide con sus Patrimonios Separados ( BTRA1-2 y BTRA1-3) según lo establecido en el párrafo en la Norma Internacional de información Financiera (NIIF) N°10 , se basa principalmente en que :

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, estratégicas y toma de decisiones de los Patrimonios Separados, ya que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de emisión.
- El Riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a estos y en ningún caso al patrimonio común en estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes de los Patrimonios Separados si existieran, pasarían a ser de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficits y pasivos son de cargo de los Tenedores de Bonos.

A la fecha de elaboración de estos estados financieros, ambos Patrimonios Separados presentan excedentes negativos.

Se presenta a continuación los estados financieros re expresados considerando el cambio descrito en el párrafo anterior.

<b>Estado de situación financiera, corriente/no corriente</b>	<b>sin consolidar</b>	<b>consolidados</b>	<b>Efecto Neto</b>
<b>Activos corrientes</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2016</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	18.599	33.645	15.046
Otros activos financieros corrientes	217.978	586.331	368.353
Otros activos no financieros corrientes	203.027	279.738	76.711
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	40.564	344.276	303.712
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	131.160	131.160	-
<b>Activos corrientes totales</b>	<b>611.328</b>	<b>1.375.150</b>	<b>763.822</b>

#### **Activos no corrientes**

Otros activos financieros no corrientes	-	61.453	61.453
Otros activos no financieros no corrientes	-	495.454	495.454
Propiedades, planta y equipo	21.391	21.391	-
Activos por impuestos diferidos	147.334	147.334	-
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>168.725</b>	<b>725.632</b>	<b>556.907</b>
<b>Total de activos</b>	<b>780.053</b>	<b>2.100.782</b>	<b>1.320.729</b>

#### **Pasivos corrientes**

Otros pasivos financieros corrientes	-	922.424	922.424
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	208.931	262.805	53.874
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	22.734	12.789	- 9.945
Otras provisiones a corto plazo	6.431	6.431	-
<b>Pasivos corrientes totales</b>	<b>238.096</b>	<b>1.204.449</b>	<b>966.353</b>

#### **Pasivos no corrientes**

Otros pasivos financieros no corrientes	-	354.376	354.376
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>354.376</b>	<b>354.376</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>238.096</b>	<b>1.558.825</b>	<b>1.320.729</b>

#### **Patrimonio**

Capital emitido	1.914.063	1.914.063	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 1.028.861	- 1.028.861	-
Otras reservas	- 343.245	- 343.245	-
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>541.957</b>	<b>541.957</b>	<b>-</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>780.053</b>	<b>2.100.782</b>	<b>1.320.729</b>

<b>Estado de situación financiera, corriente/no corriente</b>	<b>sin consolidar</b>	<b>consolidados</b>	<b>Efecto Neto</b>
<b>Activos corrientes</b>	<b>31-03-2017</b>	<b>31-03-2017</b>	<b>31-03-2017</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.701	166.598	155.897
Otros activos financieros corrientes	210.974	431.633	220.659
Otros activos no financieros corrientes	203.027	224.057	21.030
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	43.707	268.336	224.629
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	143.669	143.605	- 64
<b>Activos corrientes totales</b>	<b>612.078</b>	<b>1.234.229</b>	<b>622.151</b>

**Activos no corrientes**

Otros activos financieros no corrientes	-	96.067	96.067
Otros activos no financieros no corrientes	-	602.289	602.289
Propiedades, planta y equipo	20.492	20.492	-
Activos por impuestos diferidos	159.475	159.475	-
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>179.967</b>	<b>878.323</b>	<b>698.356</b>
<b>Total de activos</b>	<b>792.045</b>	<b>2.112.552</b>	<b>1.320.507</b>

**Pasivos corrientes**

Otros pasivos financieros corrientes	-	948.555	948.555
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	218.390	243.768	25.378
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	22.695	13.226	- 9.469
Otras provisiones a corto plazo	6.128	6.128	-
<b>Pasivos corrientes totales</b>	<b>247.213</b>	<b>1.211.677</b>	<b>964.464</b>

**Pasivos no corrientes**

Otros pasivos financieros no corrientes	-	356.043	356.043
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>356.043</b>	<b>356.043</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>247.213</b>	<b>1.567.720</b>	<b>1.320.507</b>

**Patrimonio**

Capital emitido	1.914.063	1.914.063	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 1.025.986	- 1.025.986	-
Otras reservas	- 343.245	- 343.245	-
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>544.832</b>	<b>544.832</b>	<b>-</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>792.045</b>	<b>2.112.552</b>	<b>1.320.507</b>

### **k) Efectivo y Efectivo Equivalente**

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y saldo en cuentas corrientes bancarias .

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido al cierre de los presentes estados financieros no está sujeto a un cambio de riesgo en su valor.

### **l) 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.

##### **l) 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.

### **m) 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.

### **n) Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos**

La Sociedad determina los efectos por impuesto a la renta de primera categoría al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes.

De acuerdo con la aplicación de NIC 12 “Impuesto a las ganancias”, la Sociedad reconoce, cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias entre los valores contables y sus valores tributarios. La medición de los impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, se deba aplicar en el año en que los impuestos diferidos sean realizados o liquidados.

Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la Ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

Al 30 de septiembre de 2016, los impuestos diferidos han sido ajustados a las nuevas tasas de impuesto a la renta de primera categoría, de acuerdo a lo establecido en la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014. Esta norma señala que para el año 2014 la tasa de impuesto de primera categoría sube a 21%, el año comercial 2015 la tasa será de 22,5%, el año 2016 de 24%, a contar del año 2017 la tasa de impuesto será 25% para contribuyentes que tributen bajo el Sistema de Renta Atribuída. Sin embargo, quienes tributen bajo el Sistema Integrado Parcial, soportarán una tasa del 25,5% durante el año 2017 y a contar del año 2018 tributarán con tasa de 27%.

Para optar por alguno de los regímenes antes señalados, entre los meses de octubre y diciembre de 2016, la Sociedad, deberá presentar una declaración jurada ante SII, lo cual debe sustentarse en una aprobación previa por parte de una Junta Extraordinaria de Accionistas, con un quórum de a lo menos dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto.

En caso de no ejercer la opción anterior, la ley establece que las sociedades anónimas, quedarán sometidas al Régimen con imputación parcial del crédito por impuesto a la Primera Categoría denominada Sistema Integrado Parcial 14B (SIP) con tasas del 25,5% en 2017 y el 27% en 2018 y siguientes.

## **ñ) 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 en Mora

Corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas son superiores a 3 dividendos impagos, se provisionan al 100%.

## **o) 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.

## **p) 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.

## **q) Deterioro**

De acuerdo a lo requerido por las NIIF y a lo establecido en la NIC36, se evaluará en forma periódica, existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de estos no pudiera recuperarse.

### q.1 Activos no financieros

Al cierre de cada período financiero, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificados que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso que el importe sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

#### q.2 Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los Activos financieros individualmente significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que éste fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

#### **r) Segmento de negocios.**

La Sociedad basa su designación de segmentos en función del principal ítem de ingreso que es la administración cobrada a los patrimonios separados por su administración y la compra de activos para securitizar.

#### **s) 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.

#### **t) 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 4 Efectivo y Efectivo Equivalente

La Composición al 31 de diciembre 2017 y 2016 , es la siguiente:

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Efectivo en caja	100	476	476
Saldos en bancos	18.367	18.123	28.260
<b>Total efectivo</b>	<b>18.467</b>	<b>18.599</b>	<b>28.736</b>

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden los saldos de caja y cuentas corrientes bancarias.

#### Nota 5. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Contratos de Mutuos Hipotecarios	156.545	198.157	242.506
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	15.764	19.821	37.154
<b>Total Activos financieros corrientes</b>	<b>172.309</b>	<b>217.978</b>	<b>279.660</b>

#### Nota 6. Otros Activos No Financieros Corrientes

Esta cuenta está compuesta por las viviendas (liquidación de garantías).

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:

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Contratos de Mutuos Hipotecarios Rematados	203.027	203.027	203.027
<b>Total Otros activos no financieros corrientes</b>	<b>203.027</b>	<b>203.027</b>	<b>203.027</b>

## Nota 7. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Deudores Morosos	187.052	240.027	240.101
Provisión Morosidad	- 175.732	- 213.966	165.741
Cta. Cte. Del Personal	8.424	7.358	5.001
Fondos por rendir	1.958	4.891	5.181
Seguros por cobrar	-	-	15.993
Otras cuentas por cobrar	500	2.254	37.373
<b>Total deudores comerciales y cuentas por cobrar</b>	<b>22.202</b>	<b>40.564</b>	<b>137.908</b>

## Nota 8. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

2016	Bienes Raíces	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2016	30.000	3.230	33.230
Adiciones	-	736	736
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2016	-7.762	-1.217	-8.979
Depreciación del Ejercicio	-2.518	-1.078	-3.596
<b>Valor neto al 31.12.2016</b>	<b>19.720</b>	<b>1.671</b>	<b>21.391</b>

2017	Otros activos fijos	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2017	30.000	3.966	33.966
Adiciones	-	286	286
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2017	-10.280	-2.295	-12.575
Depreciación del Ejercicio	-2.516	-637	-3.153
<b>Valor neto al 31.12.2017</b>	<b>17.204</b>	<b>1.320</b>	<b>18.524</b>

## Nota 9. 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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	PAGOS	MONEDA	M\$	M\$	M\$
						31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	594	0	0
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	27.609	21.040	10.222
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	34.697	27.736	10.787
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	0	1.367	23.952
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	30.820	28.484	16.390
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	50.042	40.553	10.847
96.765.170-2	BTRA1-1	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	-	-	2.177
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	Mensuales	\$ Chilenos	8.605	11.980	14.499
<b>TOTALES</b>						<b>152.367</b>	<b>131.160</b>	<b>88.874</b>

### b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar Corto Plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	PAGOS	MONEDA	M\$	M\$	M\$
						31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
96.783.540-4	Servihabit S.A	Matriz	Ptéstamo	mensual	\$ Chilenos	-	476	-
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Recaudacion remesas	mensual	\$ Chilenos	1.362	1.915	1.753
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Recaudacion remesas	mensual	\$ Chilenos	-	7.554	10.934
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Recaudacion remesas	mensual	\$ Chilenos	-	-	3.160
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Recaudacion remesas	mensual	\$ Chilenos	-	-	1.477
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Recaudacion remesas	mensual	\$ Chilenos	-	-	2.828
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Recaudacion remesas	mensual	\$ Chilenos	-	-	2.925
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Recaudacion remesas	mensual	\$ Chilenos	-	-	3.888
96.786.780-2	Leasing Chile	Accionista	Préstamo otorgado	Anual	\$ Chilenos	12.924	12.789	12.789
<b>TOTALES</b>						<b>14.286</b>	<b>22.734</b>	<b>39.754</b>

## Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos

-El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016	01/01/2016	01/01/2016
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	343.244	92.676	343.244	82.380	419.055	94.287
Impuesto por Provisión Morosidad	175.732	47.448	213.966	51.352	165.741	37.290
Impuesto por Provisión Honorarios	50.247	13.568	50.247	12.059	50.247	12.307
Impuesto por Provisión Vacaciones	9.392	2.536	6.431	1.543	4.749	1.069
<b>TO TALE</b>	<b>578.615</b>	<b>156.227</b>	<b>613.888</b>	<b>147.334</b>	<b>639.792</b>	<b>144.953</b>

## Nota 11. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Retenciones por pagar	5.254	4.497	4.996
Recaudaciones por liquidar	153.695	148.409	113.238
Cheques por pagar	2.851	-	-
Otras cuentas por pagar	31.051	56.025	123.001
<b>Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas</b>	<b>192.851</b>	<b>208.931</b>	<b>241.235</b>

## Nota 12. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Aporte Inicial	6.431	4.748	5.261
Provisión del Período	4.696	5.659	3.839
Importes utilizados	-1.735	-3.976	-4.352
<b>Total</b>	<b>9.392</b>	<b>6.431</b>	<b>4.748</b>

## Nota 13. Patrimonio

### a) Capital Pagado

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, 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.

### b) La composición accionaría 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%
<b>TOTALES</b>			<b>813.821</b>	<b>813.821</b>	<b>813.821</b>	<b>100,00%</b>

Durante los períodos 2017 y 2016, 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	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	MS	MS	MS	MS
<b>Estado de cambios en el patrimonio</b>				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2017	1.914.063	- 343.245	- 1.028.861	541.957
<b>Resultado integral</b>				
Ganancia (pérdida)			- 15.363	- 15.363
Resultado integral			- 15.363	- 15.363
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	- 15.363	- 358.608
<b>Patrimonio al final del periodo 31/12/2017</b>	<b>1.914.063</b>	<b>- 343.245</b>	<b>- 1.044.224</b>	<b>526.594</b>

Estado de Cambio en el Patrimonio	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	MS	MS	MS	MS
<b>Estado de cambios en el patrimonio</b>				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2016	1.914.063	- 343.245	- 949.146	687.410
<b>Resultado integral</b>				
Ganancia (pérdida)			- 79.715	- 79.715
Resultado integral			- 79.715	- 79.715
Total incremento (disminución) en el patrimonio			- 79.715	- 79.715
<b>Patrimonio al final del periodo 31/12/2016</b>	<b>1.914.063</b>	<b>- 343.245</b>	<b>- 1.028.861</b>	<b>541.957</b>

## f) Ganancia por acción

	M\$	M\$
<b>Ganancias (pérdidas) por Acción</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	- 15.363	- 79.715
Promedio ponderado de Número de acciones	814	814
<b>Ganancia (pérdida) por acción</b>	<b>- 18,87</b>	<b>- 97,93</b>

## Nota 14. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre 2017 y 2016, son los siguientes:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2017 31/12/2017	01/01/2016 31/12/2016	01/10/2017 31/12/2017	01/10/2016 31/12/2016
Interés por activo a securitizar	15.876	19.838	1.189	4.823
Administración patrimonios separados	182.852	182.219	44.026	45.842
Otros ingresos	24.795	7.660	-	-
<b>Total</b>	<b>223.523</b>	<b>209.717</b>	<b>45.215</b>	<b>50.665</b>

La sociedad 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 2017 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.

## Nota 15. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados.

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

Patrimonio	Destinatario	Cláusulas de retiros
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.

Para los Patrimonios Separados BTRA1-2 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros 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 16. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2017	01/01/2016	01/10/2017	01/10/2016
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Remuneraciones	194.838	195.082	59.820	56.353
Feriado Legal	2.961	2.724	1.405	2.180
<b>Total</b>	<b>197.799</b>	<b>197.806</b>	<b>61.225</b>	<b>58.533</b>

## Nota 17. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2017	01/01/2016	01/10/2017	01/10/2016
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Insumos Oficina	4.080	2.851	524	524
Provisión Morosidad (*)	6.502	48.225 -	1	22.426
Gastos de cobranza	11.742	14.056	523 -	8.110
Gtos Judiciales	5.982	13.623	3.983	8.256
Arriendos	-	6.224 -	3.556	-
Otros Gastos	23.296	18.805	11.560 -	14.771
<b>Total</b>	<b>51.602</b>	<b>103.784</b>	<b>13.033</b>	<b>8.325</b>

## Nota 18. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2017	01/01/2016	01/10/2017	01/10/2016
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Reajuste Inversiones	4.775	13.379	325	4.839
<b>Total</b>	<b>4.775</b>	<b>13.379</b>	<b>325</b>	<b>4.839</b>

## Nota 19. Información de Patrimonios Separados

### a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Coordinador General
BTRA1-2	35.580	199	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	35.864	202	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	36.823	236	Leasing habitacional	Transa Securitizadora /Concretes Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	37.252	283	Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	38.716	449	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	39.239	501	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

### b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Retiros de excedentes	Excedentes del periodo	Excedentes acumulados
BTRA1-2	30-may-97	199	- M\$	-139.388	-337.338
BTRA1-3	10-mar-98	202	- M\$	-129.693	-401.340
BTRA1-4	24-oct-00	236	- M\$	-267.992	-2.536.684
BTRA1-5	27-dic-01	283	- M\$	-671.820	-8.602.661
BTRA1-7	30-dic-05	449	- M\$	-110.578	-1.503.313
BTRA1-8	06-jun-07	501	- M\$	-150.814	-1.779.536

#### 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 BTRA1-2 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros 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.

<b>Patrimonio</b>	<b>Destinatario</b>	<b>Cláusulas de retiros de excedentes</b>
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.

<b>Patrimonio</b>	<b>Bono</b>	<b>Código</b>	<b>Tasa emisión</b>	<b>Condiciones de pago</b>
BTRA1-4	si	BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
		BTRA1-3B	7,40%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2018
		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
		BTRA1-6B	4,50%	Primer pago el 01/09/2011, último pago el 01/09/2017
BTRA1-7	si	BTRA1-6C	5,00%	Pago único el 01/12/2017
		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
BTRA1-8	si	BTRA1-7C	5,50%	Pago único el 01/01/2021
		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 31/12/2017	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2017
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	14.911,57
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	20.306,44
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	33.124,34
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	106.867,71
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	151.068,30
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	311.954,98
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	28.369,70
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	99.834,20
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	36.404,48
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	20.270,70
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	97.997,03

#### 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 31 de diciembre 2017 y 2016, 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\$
	31/12/2017	31/12/2016
BTRA1-2	7.787	7.167
BTRA1-3	11.080	9.459
BTRA1-4	76.571	69.399
BTRA1-5	83.940	66.644
BTRA1-7	58.537	57.570
BTRA1-8	55.574	54.662
<b>Totales</b>	<b>293.489</b>	<b>264.901</b>

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): 31 de diciembre 2017 y 2016, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
BTRA1-2	196	12.062	5.099 -	5.233
BTRA1-4	22.343	35.785 -	12.775 -	927
BTRA1-5	55.768	70.990 -	13.899	13.726
<b>Totales</b>	<b>78.307</b>	<b>118.837 -</b>	<b>21.575</b>	<b>7.566</b>

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre 2017 y 2016, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
BTRA1-2	-	391	-384	-5.461
BTRA1-3	2.529	10.517	-7.792	-11.302
BTRA1-4	12.810	19.862	-6.681	-7.487
BTRA1-5	169.663	221.411	-47.620	-81.216
BTRA1-7	67.633	80.633	-11.496	2.248
BTRA1-8	78.444	118.906	-38.243	33.017
<b>Totales</b>	<b>331.079</b>	<b>451.720</b>	<b>-112.216</b>	<b>-70.201</b>

## Nota 20. 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.

**Riesgo Operacional:** 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 21. 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 22. Ganancia Básica por Acción.**

	M\$		M\$
<b>Ganancias (pérdidas) por Acción</b>	<b>31/12/2017</b>		<b>31/12/2016</b>
	M\$		M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación			
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	- 15.363	-	79.715
Promedio ponderado de Número de acciones	814		814
<b>Ganancia (pérdida) por acción</b>	<b>- 18,87</b>	<b>-</b>	<b>97,93</b>

**Nota 23. 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 24. Contingencias y Compromisos**

A la fecha de los presentes estados financieros no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**Nota 25. Activos y Pasivos Contingentes**

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, no existían activos y pasivos contingentes significativos.

**Nota 26. Cauciones Obtenidas de Terceros**

La Sociedad, no ha recibido cauciones de terceros para garantizar ningún tipo de obligaciones con terceros.

**Nota 27. Sanciones**

Durante el período finalizado al 31 de diciembre 2017, la Sociedad, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

**Nota 28. Hechos Posteriores**

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre 2017 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros, que puedan afectar significativamente a los mismos.

**Nota 29. Hechos Relevantes**

No existen hechos relevantes de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre de 2017 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.