

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

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

Activos corrientes	30-09-2015	31-12-2014
Efectivo y equivalentes al efectivo	76.463	31.633
Otros activos financieros corrientes	755.896	895.688
Otros activos no financieros corrientes	162.730	162.730
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	270.611	245.867
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	45.799	111.163
Activos corrientes totales	1.311.499	1.447.081

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	206.863	334.425
Otros activos no financieros no corrientes	-	-
Propiedades, planta y equipo	25.096	26.223
Activos por impuestos diferidos	117.278	107.513
Total de activos no corrientes	349.237	468.161
Total de activos	1.660.736	1.915.242

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes	259.826	234.227
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	219.610	236.905
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	26.116	37.344
Otras provisiones a corto plazo	4.749	5.261
Pasivos corrientes totales	510.301	513.737

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	486.414	714.095
Total de pasivos no corrientes	486.414	714.095
Total de pasivos	996.715	1.227.832

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 906.797	- 883.408
Otras reservas	- 343.245	- 343.245
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	664.021	687.410
Patrimonio total		
Total de patrimonio y pasivos	1.660.736	1.915.242

Estado del resultado, por naturaleza consolidado	01-01-2015	01-01-2014	01-07-2015	01-07-2014
	30-09-2015	30-09-2014	30-09-2015	30-09-2014
Ganancia (pérdida)				
Ingresos de actividades ordinarias	194.595	438.528	61.105	123.377
Gastos por beneficios a los empleados	95.284	60.529	36.999	17.318
Gasto por depreciación y amortización	2.596	1.888	1.044	629
Otros gastos, por naturaleza	96.005	179.145	28.702	65.007
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	710	196.966	- 5.640	40.423
Costos financieros	40.686	284.471	11.275	87.967
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación				
Resultados por unidades de reajuste	6.822	- 22.156	3.368	634
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 33.154	- 109.661	- 13.547	- 46.910
Gasto por impuestos a las ganancias	- 9.765	- 2.562	- 8.182	- 1.169
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 23.389	- 107.099	- 5.365	- 45.741
Ganancia (pérdida)	- 23.389	- 107.099	- 5.365	- 45.741
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 23.389	- 107.099	- 5.365	- 45.741
Ganancia (pérdida)	- 23.389	- 107.099	- 5.365	- 45.741
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	- 28,74	- 131,60	- 6,59	- 56,21
Ganancia (pérdida) por acción básica	- 28,74	- 131,60	- 6,59	- 56,21

Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados	01-01-2015	01-01-2014	01-01-2015	01-01-2014
	30-09-2015	30-09-2014	30-09-2015	30-09-2014
Estado del resultado integral				
Ganancia (pérdida)	- 23.389	- 107.099	- 5.365	- 45.741
Resultado integral total	- 23.389	- 107.099	- 5.365	- 45.741
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 23.389	- 107.099	- 5.365	- 45.741

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

01-01-2015 01-01-2014
30-09-2015 30-09-2014

Clases de cobros por actividades de operación

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	485.372	1.002.090
--	---------	-----------

Clases de pagos

Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	371.519	696.561
Pagos a y por cuenta de los empleados	95.284	60.529
Intereses pagados, clasificados como actividades de la operación	29.411	282.725
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	- 10.842	- 37.725

Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión

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

Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación

Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Reembolso de préstamos, clasificados como actividades de financiación	-	12.000
Préstamos de entidades relacionadas	55.672	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	7.478
Intereses pagados, clasificados como actividades de la financiación	-	1.746
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	55.672	- 21.224
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	44.830	- 58.949
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	31.633	97.443
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	76.463	38.494

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)			- 23.389	- 23.389
Resultado integral			- 23.389	- 23.389
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	- 23.389	- 366.634
Patrimonio al final del periodo 30/09/2015	1.914.063	- 343.245	- 906.797	664.021

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	- 343.245	- 740.922	829.896
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 107.099	- 107.099
Resultado integral			- 107.099	- 107.099
Total incremento (disminución) en el patrimonio			- 107.099	- 107.099
Patrimonio al final del periodo 30/09/2014	1.914.063	- 343.245	- 848.021	722.797

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.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 30 de septiembre 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 septiembre 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:

	30/09/2015	31/12/2014
Unidades de fomento	25.346,89	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 septiembre 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:

	M\$ 30-09-2015	M\$ 31-12-2014
Efectivo		
Efectivo en caja	476	476
Saldos en bancos	75.987	31.157
Efectivo	76.463	31.633

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$ 30-09-2015	M\$ 31-12-2014
Activos financieros corrientes		
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Común	71.338	76.394
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	460.812	589.967
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios -	36.190 -	30.945
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	39.294	42.446
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	189.075	224.211
Provisión Cartera Securitizada -	6.553 -	6.385
Inversión en Fondos Mutuos	38.120	-
Total Activos financieros corrientes	755.896	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 30/09/2016.
- 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	30-09-2015	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	30-09-2015		31-12-2014
Deudores Morosos	238.578		227.682
Provisión Morosidad	- 47.183	-	45.049
Cta. Cte. Del Personal	3.041		6.803
Fondos por rendir	5.181		5.081
Seguros por cobrar	19.194		31.150
Por Cobrar Patrimonios separados	307		5.418
Otras cuentas por cobrar	51.493		14.782
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	270.611		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\$ 30-09-2015	M\$ 31-12-2014
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	235	190
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	884
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	3.193	18.871
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	3.122	19.319
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	1.041	15.981
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	11.095	17.917
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	12.024	20.473
96.765.170-2	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	Semestral	Semestral	15.089	17.528
TOTALES						45.799	111.163

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	M\$	M\$
						30-09-2015	31-12-2014
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	2.392	165
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	10.935	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	-	3.888
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo otorgado	Una cuota	Una cuota	12.789	12.789
TOTALES						26.116	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 01/10/2016 en adelante.

El detalle es el siguiente:

	M\$	M\$
Otros activos financieros no corrientes	30-09-2015	31-12-2014
BTRA1-1	206.863	334.425
Total otros activos financieros no corrientes	206.863	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	30-09-2015	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	7.381	5.913
Depreciación acumulada				-12.285	-9.690
TOTALES				25.096	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	94.287
Impuesto por Provisión Morosidad	47.193	10.616
Impuesto por Provisión Honorarios	50.247	11.306
Impuesto por Provisión Vacaciones	4.749	1.069
Total otros activos financieros no corrientes	450.124	117.278

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	N° Cupones	Moneda	Amortización	Tasa	30-09-2015	31-12-2014
Btral	B	139	UF	Semestral	6,30%	259.826	234.227
Total pasivos financieros corrientes						259.826	234.227

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$ 30-09-2015	M\$ 31-12-2014
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		
Retenciones por pagar	5.022	1.842
Recaudaciones por liquidar	137.813	188.455
Otras cuentas por pagar	57.639	32.105
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	719	615
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	583
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	2.620	2.620
Depósitos de terceros	12.597	9.301
Seguros por pagar	3.062	1.384
Por pagar a Patrimonios separados (*)	138	-
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	219.610	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\$
	30-09-2015	31-12-2014
Aporte Inicial	5.261	5.509
Provisión del Período	3.839	4.902
Importes utilizados	-4.351	-5.150
Total	4.749	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	Acreeador	Tasa	30-09-2015	31-12-2014
Btra1	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	486.414	714.095
Otros pasivos financieros no corrientes							486.414	714.095

Nota 15. Patrimonio neto

a) Capital Pagado

Al 30 de septiembre 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	Nº de acciones	Nº de acciones con	Porcentaje de participación
			suscritas	pagadas	derecho a voto	
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)			- 23.389	- 23.389
Resultado integral			- 23.389	- 23.389
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	- 23.389	- 366.634
Patrimonio al final del periodo 30/09/2015	1.914.063	- 343.245	- 906.797	664.021

f) Ganancia por acción

	M\$ 30-09-2015 \$	M\$ 30-09-2014 \$
Ganancias (pérdidas) por Acción		
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-23.389.000	-107.099.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción	- 28,74	- 131,60

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 30 de septiembre 2015 y 204, son los siguientes:

Rubro	M\$ 30-09-2015	M\$ 30-09-2014
(a) Interés por activo a securitizar	9.092	7.436
(b) Administración patrimonios separados	130.482	125.248
(c) Interés por activos securitizados	25.005	179.555
(d) Interés por cartera valores negociables	30.016	103.940
Otros ingresos	-	22.349
Total	194.595	438.528

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\$ 30-09-2015	M\$ 30-09-2014
Remuneraciones	95.797	61.538
Feriado Legal	- 513	- 1.009
Total	95.284	60.529

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$ 30-09-2015	M\$ 30-09-2014
Honorarios	30.393	29.375
Soporte Computacional	-	41.164
Insumos Oficina	1.927	8.325
Provisión Morosidad (*)	7.545 -	766
Remuneración por admin. y custodia de los activos	5.257	19.225
Remuneración clasificadores de riesgo	6.160	16.095
Remuneracion Auditores Externos	1.258	7.836
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	2.614	11.190
Gastos Judiciales	6.568	10.956
Pérdidas por prepagos	202 -	272
Pérdida liquidación de garantías (**)	-	3.448
Arriendos	13.063	13.265
Otros Gastos	21.018	19.304
Total	96.005	179.145

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$ 30-09-2015	M\$ 30-09-2014
Reajuste Activos securitizados	11.782	112.787
Reajuste Inversiones	12.469	37.177
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-10.933	-40.994
Reajuste obligaciones por prepagos	-13.771	-156.586
Otros reajustes	7.275	25.100
Total	6.822	-22.516

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	M\$ 30-09-2015	M\$ 31-12-2014
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	1.007.266	1.030.655
Ajuste Aplicación NIIF	-343.245	-343.245
Patrimonio de acuerdo a NIIF	664.021	687.410

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	M\$ 30-09-2015	M\$ 30-09-2014
Resultado Bajo PCGA en Chile	-23.389	-107.099
Resultado Aplicación NIIF	-	-
Resultado de acuerdo a NIIF	-23.389	-107.099

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 Concretes 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\$	-26.885	496.458
BTRA1-2	30-may-97	199	- M\$	-25.088	-55.789
BTRA1-3	10-mar-98	202	- M\$	-71.606	-105.150
BTRA1-4	24-oct-00	236	- M\$	-158.757	-1.807.102
BTRA1-5	27-dic-01	283	- M\$	-490.785	-6.719.290
BTRA1-6	02-nov-04	392	- M\$	-134.335	-1.546.395
BTRA1-7	30-dic-05	449	- M\$	-88.693	-1.178.201
BTRA1-8	06-jun-07	501	- M\$	-77.786	-1.350.263

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 30/09/2015	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 30/09/2015
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	38.970,21
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	63,43
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	230.589,17
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	59.088,03
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	17.970,12
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	88.886,22

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 septiembre 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\$
	30-09-2015	30-09-2014
BTRA1	5.257	6.472
BTRA1-2	5.471	5.492
BTRA1-3	7.966	8.223
BTRA1-4	51.842	46.471
BTRA1-5	55.476	50.480
BTRA1-6	55.714	42.839
BTRA1-7	38.261	33.808
BTRA1-8	38.222	33.729
Totales	258.209	227.514

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

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	30-09-2015	30-09-2014	30-09-2015	30-09-2014
BTRA1	36.190	29.859	5.244	- 1.003
BTRA1-2	18.329	29.721	- 9.153	- 1.726
BTRA1-3	4.218	5.228	- 217	830
BTRA1-4	36.323	36.915	- 12.398	4.646
BTRA1-5	58.993	56.955	- 1.726	5.487
Totales	154.053	158.678	- 18.250	8.234

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

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	30-09-2015	30-09-2014	30-09-2015	30-09-2014
BTRA1	6.553	7.712	166	- 1.770
BTRA1-2	5.736	7.791	- 2.848	- 910
BTRA1-3	24.331	29.721	- 2.708	- 10.441
BTRA1-4	24.907	26.361	- 9.218	- 12.790
BTRA1-5	279.017	218.744	80.712	- 69.936
BTRA1-6	114.449	115.031	- 4.439	10.995
BTRA1-7	75.329	75.394	- 2.814	11.349
BTRA1-8	86.594	85.478	- 5.647	8.844
Totales	616.916	566.232	53.204	- 64.659

-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 septiembre de 2015 y 2014, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	M\$		M\$	
	30-09-2015		30-09-2014	
BTRA1	-	-	-	1.278
BTRA1-2	-	-	-	2.343
BTRA1-4	-	-	-	26.859
BTRA1-5	-	-	-	5.015
BTRA1-6	-	2.536	-	2.327
BTRA1-7	-	-	-	693
BTRA1-8	-	9.748	-	8.808
Totales	-	12.284	-	12.435

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%	115,75
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	8%	521,56
Mutuos Hipotecarios	9	Mutuocentro S.A.	8%	2.177,14
Leasing habitacional	5	Leasing Chile S.A.	8%	1.550,26
Totales				4.364,71

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.

	M\$ 30-09-2015 \$	M\$ 30-09-2014 \$
Ganancias (pérdidas) por Acción		
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-23.389.000	-107.099.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción	- 28,74 -	131,60

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 septiembre 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 septiembre de 2015 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.