

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

30/09/2017

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**

Estados de situación Financiera Clasificados
Al 30 de septiembre 2017 y 31 de diciembre 2016

	30-09-2017	31-12-2016	01-01-2016
	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	55.853	18.599	28.736
Otros activos financieros corrientes	65.321	217.978	279.660
Otros activos no financieros corrientes	317.283	203.027	203.027
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	21.190	40.564	137.908
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	144.631	131.160	88.874
Activos corrientes totales	604.278	611.328	738.205

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	-	-	-
Otros activos no financieros no corrientes	-	-	-
Propiedades, planta y equipo	19.275	21.391	24.251
Activos por impuestos diferidos	147.189	147.334	144.953
Total de activos no corrientes	166.464	168.725	169.204
Total de activos	770.742	780.053	907.409

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	193.694	208.931	241.235
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	22.034	22.734	39.754
Otras provisiones a corto plazo	7.988	6.431	4.748
Pasivos corrientes totales	223.716	238.096	285.737

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	-	-	-
Total de pasivos	223.716	238.096	285.737

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 1.023.792	- 1.028.861	- 949.146
Otras reservas	- 343.245	- 343.245	- 343.245
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	547.026	541.957	621.672
Patrimonio total			
Total de patrimonio y pasivos	770.742	780.053	907.409

Estados resultados Integrales Individual, por naturaleza
Al 30 de septiembre 2017 y 2016

	01-01-2017	01-01-2016	01-07-2017	01-07-2016
	30-09-2017	30-09-2016	30-09-2017	30-09-2016
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	178.308	159.052	78.026	50.132
Gastos por beneficios a los empleados	136.574	139.276	51.431	46.256
Gasto por depreciación y amortización	2.402	2.699	752	898
Otros gastos, por naturaleza	38.569	95.459	- 16.086	14.159
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	763	- 78.382	41.929	- 11.181
Costos financieros	-	-		
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación				
Resultados por unidades de reajuste	4.450	8.540	1.024	1.526
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	5.213	- 69.842	42.953	- 9.655
Gasto por impuestos a las ganancias	144	- 15.068	3.623	3.726
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	5.069	- 54.774	39.330	- 13.381
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas	-	-		
Ganancia (pérdida)	5.069	- 54.774	39.330	- 13.381
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.069	- 54.774	39.330	- 13.381
Ganancia (pérdida)	5.069	- 54.774	39.330	- 13.381
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	6,23	- 67,30	48,33	- 16,44
Ganancia (pérdida) por acción básica	6,23	- 67,30	48,33	- 16,44

Estado de Resultados Integral

	01-01-2017	01-01-2016	01-07-2017	01-07-2016
	30-09-2017	30-09-2016	30-09-2017	30-09-2016
Estado del resultado integral				
Ganancia (pérdida)	5.069	- 54.774	39.330	- 13.381
Resultado integral total	5.069	- 54.774	39.330	- 13.381
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	5.069	- 54.774	39.330	- 13.381

Estados de flujos de efectivo, método directo
Al 30 de septiembre 2017 y 2016

	01-01-2017	01-01-2016
	30-09-2017	30-09-2016
Clases de cobros por actividades de operación	M\$	M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	354.787	261.650
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	166.502	95.547
Pagos a y por cuenta de los empleados	136.574	139.276
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Intereses pagados, clasificados como actividades de la operación	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	51.711	26.827
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	286	737
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	-286	-737
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Reembolso de préstamos, clasificados como actividades de financiación	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-14.171	-40.607
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	-14.171	-40.607
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	37.254	-14.517
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	18.599	28.736
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	55.853	14.219

Estado de Cambio en el Patrimonio	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2017	1.914.063	- 343.245	- 1.028.861	541.957
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			5.069	5.069
Resultado integral			5.069	5.069
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	5.069	- 338.176
Patrimonio al final del periodo 30/09/2017	1.914.063	- 343.245	- 1.023.792	547.026

Estado de Cambio en el Patrimonio	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2016	1.914.063	- 343.245	- 949.146	687.410
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 54.774	- 54.774
Resultado integral			- 54.774	- 54.774
Total incremento (disminución) en el patrimonio			- 54.774	- 54.774
Patrimonio al final del periodo 30/09/2016	1.914.063	- 343.245	- 1.003.920	566.898

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 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:

	30-09-2017	31-12-2016
Unidad de Fomento	26.656,79	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.

Nuevas Normas	
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:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Enmiendas a NIFFs	
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)	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 18
Mejoras Anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Periodos 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.	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Periodos 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>	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Sociedad no ha tenido la oportunidad de evaluar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas e interpretaciones, y enmiendas a las normas.

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) 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.

i) 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.

Estado de situación financiera, corriente/no corriente	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
Activos corrientes	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016
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	-
Activos corrientes totales	611.328	1.375.150	763.822

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	-
Total de activos no corrientes	168.725	725.632	556.907
Total de activos	780.053	2.100.782	1.320.729

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	-
Pasivos corrientes totales	238.096	1.204.449	966.353

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	-	354.376	354.376
Total de pasivos no corrientes	-	354.376	354.376
Total de pasivos	238.096	1.558.825	1.320.729

Patrimonio

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

Estado de situación financiera, corriente/no corriente	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
Activos corrientes	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017
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
Activos corrientes totales	612.078	1.234.229	622.151

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	-
Total de activos no corrientes	179.967	878.323	698.356
Total de activos	792.045	2.112.552	1.320.507

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	-
Pasivos corrientes totales	247.213	1.211.677	964.464

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	-	356.043	356.043
Total de pasivos no corrientes	-	356.043	356.043
Total de pasivos	247.213	1.567.720	1.320.507

Patrimonio

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

j) 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.

k) 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 Atribuida. 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, quedaran sometidas al Régimen con imputación parcial del crédito por impuesto a la Primera Categoría denominada Sistema Integrado Parcial (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 30 de septiembre 2017 y 31 de diciembre 2016, es la siguiente:

	M\$	M\$	M\$
Descripción	30-09-2017	31-12-2016	01-01-2016
Efectivo en caja	100	476	476
Saldos en bancos	55.753	18.123	28.260
Total efectivo	55.853	18.599	28.736

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:

	M\$	M\$	M\$
Descripción	30-09-2017	31-12-2016	01-01-2016
Contratos de Mutuos Hipotecarios	48.518	198.157	242.506
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	16.803	19.821	37.154
Total Activos financieros corrientes	65.321	217.978	279.660

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:

	M\$	M\$	M\$
Descripción	30-09-2017	31-12-2016	01-01-2016
Contratos de Mutuos Hipotecarios Rematados	317.283	203.027	203.027
Total Otros activos no financieros corrientes	317.283	203.027	203.027

Nota 7. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$ 30-09-2017	M\$ 31-12-2016	M\$ 01-01-2016
Deudores Morosos	175.732	240.027	240.101
Provisión Morosidad	- 175.732	- 213.966	- 165.741
Cta. Cte. Del Personal	15.402	7.358	5.001
Fondos por rendir	2.204	4.891	5.181
Seguros por cobrar	916	-	15.993
Otras cuentas por cobrar	2.668	2.254	37.373
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	21.190	40.564	137.908

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
Depreciación acumulada al 01.01.2016	-7.762	-1.217	-8.979
Depreciación del Ejercicio	-2.518	-1.078	-3.596
Valor neto al 31.12.2016	19.720	1.671	21.391

2017	Otros activos fijos	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2017	30.000	3.966	33.966
Adiciones		286	286
Depreciación acumulada al 01.01.2017	-10.280	-2.295	-12.575
Depreciación del Ejercicio	-1.887	-515	-2.402
Valor neto al 30.09.2017	17.833	1.442	19.275

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\$
						30-09-2017	31-12-2016	01-01-2016
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	16.741	21.040	10.222
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	25.312	27.736	10.787
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	16.397	1.367	23.952
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	22.719	28.484	16.390
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	53.848	40.553	10.847
96.765.170-2	BTRA1-1	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	-	-	2.177
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	224	-	-
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Común	Pago de gastos y honorario: Mensuales		\$ Chilenos	317	-	-
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	Mensuales	\$ Chilenos	9.073	11.980	14.499
TOTALES						144.631	131.160	88.874

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar Corto Plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	PAGOS	MONEDA	M\$	M\$	M\$
						30-09-2017	31-12-2016	01-01-2016
96.783.540-4	Servihabit S.A	Matriz	Préstamo	mensual	\$ Chilenos	-	476	-
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Recaudacion remesas	mensual	\$ Chilenos	1.709	1.915	1.753
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Recaudacion remesas	mensual	\$ Chilenos	7.401	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
TOTALES						22.034	22.734	39.754

Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos

-El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	30-09-2017	30-09-2017	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	87.528	343.244	82.380	419.055	94.287
Impuesto por Provisión Morosidad	175.732	44.812	213.966	51.352	165.741	37.290
Impuesto por Provisión Honorarios	50.247	12.813	50.247	12.059	50.247	12.307
Impuesto por Provisión Vacaciones	7.988	2.036	6.431	1.543	4.749	1.069
TOTALES	577.211	147.189	613.888	147.334	639.792	144.953

Nota 11. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$	M\$
Descripción	30-09-2017	31-12-2016	01-01-2016
Retenciones por pagar	3.316	4.497	4.996
Recaudaciones por liquidar	103.413	148.409	113.238
Documentos por pagar	29.248	-	-
Otras cuentas por pagar	57.717	56.025	123.001
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas	193.694	208.931	241.235

Nota 12. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$	M\$
Concepto	30-09-2017	31-12-2016	01-01-2016
Aporte Inicial	6.431	4.748	5.261
Provisión del Período	5.302	5.659	3.839
Importes utilizados	-3.745	-3.976	-4.352
Total	7.988	6.431	4.748

Nota 13. Patrimonio

a) Capital Pagado

Al 30 de septiembre de 2017, 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%
TOTALES			813.821	813.821	813.821	100,00%

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
	M\$	M\$	M\$	M\$
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2017	1.914.063	- 343.245	- 1.028.861	541.957
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			5.069	5.069
Resultado integral			5.069	5.069
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	5.069	- 338.176
Patrimonio al final del periodo 30/09/2017	1.914.063	- 343.245	- 1.023.792	547.026

f) Ganancia por acción

	M\$	M\$
Ganancias (pérdidas) por Acción	30-09-2017	30-09-2016
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	5.069 -	54.774
Promedio ponderado de Número de acciones	814	814
Ganancia (pérdida) por acción	6,23 -	67,30

Nota 14. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 30 de septiembre 2017 y 2016, son los siguientes:

	01-01-2017	01-01-2016	01-07-2017	01-07-2016
Rubro	30-09-2017	30-09-2016	30-09-2017	30-09-2016
Interés por activo a securitizar	14.687	15.014	6.996	1.496
Administración patrimonios separados	138.826	136.377	46.235	45.573
Otros ingresos	24.795	7.661	24.795	3.063
Total	178.308	159.052	78.026	50.132

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 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:

	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2017	01-01-2016	01-07-2017	01-07-2016
Rubro	30-09-2017	30-09-2016	30-09-2017	30-09-2016
Remuneraciones	135.018	138.732	49.113	47.775
Feriado Legal	1.556	544	2.318	- 1.519
Total	136.574	139.276	51.431	46.256

Nota 17. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2017	01-01-2016	01-07-2017	01-07-2016
Rubro	30-09-2017	30-09-2016	30-09-2017	30-09-2016
Insumos Oficina	3.556	2.327	1.566	1.218
Provisión Morosidad (*)	6.503	25.799	- 30.666	- 10.459
Gastos de cobranza	11.219	22.166	1.885	4.894
Gtos Judiciales	1.999	5.367	1.999	2.370
Arriendos	3.556	6.224	3.556	-
Otros Gastos	11.736	33.576	5.574	16.136
Total	38.569	95.459	- 16.086	14.159

Nota 18. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2017	01-01-2016	01-07-2017	01-07-2016
Rubro	30-09-2017	30-09-2016	30-09-2017	30-09-2016
Reajuste Inversiones	4.450	8.540	1.024	1.526
Total	4.450	8.540	1.024	1.526

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 /Concrese Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	37.252	283	Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	38.293	392	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			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\$	-130.153	-326.743
BTRA1-3	10-mar-98	202	- M\$	-140.565	-410.346
BTRA1-4	24-oct-00	236	- M\$	-208.690	-2.461.797
BTRA1-5	27-dic-01	283	- M\$	-504.454	-8.380.814
BTRA1-6	02-nov-04	392	- M\$	-213.645	-2.290.828
BTRA1-7	30-dic-05	449	- M\$	-88.097	-1.471.264
BTRA1-8	06-jun-07	501	- M\$	-161.865	-1.779.398

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.

Patrimonio	Destinatario	Cláusulas de retiros de excedentes
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
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
		BTRA1-6C	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 30/09/2017	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 30/09/2017
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	45.556,81
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	103.555,13
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	160.522,80
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	302.997,46
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	0,00
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	0,00
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	254.224,57
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	30.918,15
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	98.741,62
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	38.981,04
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	20.001,19
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	96.808,96

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 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\$
	30-09-2017	30-09-2016
BTRA1-2	6.373	7.224
BTRA1-3	8.608	9.390
BTRA1-4	50.165	57.195
BTRA1-5	68.147	54.943
BTRA1-6	71.766	69.650
BTRA1-7	48.033	42.582
BTRA1-8	45.102	43.114
Totales	298.194	284.098

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	30-09-2017	30-09-2016	30-09-2017	30-09-2016
BTRA1-2	8.095	12.375 -	3.741 -	4.920
BTRA1-4	27.807	31.134 -	7.312 -	5.579
BTRA1-5	59.011	58.021 -	10.656	757
BTRA1-6	- 56.136 -	26.249	17.160	8.595
Totales	38.777	75.281 -	4.549 -	1.147

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	30-09-2017	30-09-2016	30-09-2017	30-09-2016
BTRA1-2	210	2.604 -	174 -	3.249
BTRA1-3	2.307	11.409 -	8.014 -	10.411
BTRA1-4	13.815	25.359 -	5.677 -	1.990
BTRA1-5	159.980	186.873 -	57.302 -	1.498
BTRA1-6	132.891	142.920 -	29.667 -	8.309
BTRA1-7	67.867	75.575 -	11.262 -	2.810
BTRA1-8	97.869	95.539 -	18.819	9.651
Totales	474.939	540.279	-130.915	-18.616

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 nuestras 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\$
Ganancias (pérdidas) por Acción	30-09-2017	30-09-2016
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	5.069 -	54.774
Promedio ponderado de Número de acciones	814	814
Ganancia (pérdida) por acción	6,23 -	67,30

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 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 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 30 de septiembre de 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.