

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre 2018 y 2017

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados

Estados de Resultados Integrales por Naturaleza

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

Informe Auditores Externos

\$: Pesos chilenos
M\$: Miles de pesos chilenos
UF: Unidad de fomento

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

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos revisado los estados financieros adjuntos de Transa Securitizadora S.A, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Transa Securitizadora S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable de Estados Financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

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

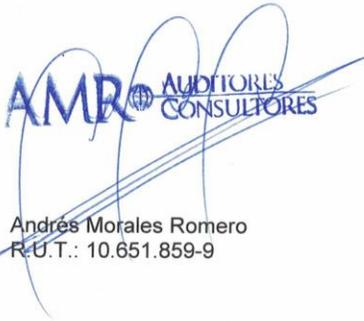




Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoria.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Transa Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros.



AMR AUDITORES
CONSULTORES

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

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

Santiago, 22 de marzo 2019



Estados de situación Financiera Clasificados
Al 31 de diciembre 2018 y 31 de diciembre 2017

Estado de situación Financiera Clasificados

	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	42.448	18.467
Otros activos financieros corrientes	146.566	172.309
Otros activos no financieros corrientes	186.027	203.027
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	23.631	22.202
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	92.913	152.367
Activos corrientes totales	491.585	568.372

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	-	-
Otros activos no financieros no corrientes	-	-
Propiedades, planta y equipo	14.887	18.524
Activos por impuestos diferidos	147.365	156.227
Total de activos no corrientes	162.252	174.751
Total de activos	653.837	743.123

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	163.546	192.851
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	17.538	14.286
Otras provisiones a corto plazo	8.358	9.392
Pasivos corrientes totales	189.442	216.529

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	-	-
Total de pasivos no corrientes	-	-
Total de pasivos	189.442	216.529

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 1.106.423	- 1.044.224
Otras reservas	- 343.245	- 343.245
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	464.395	526.594
Patrimonio total		
Total de patrimonio y pasivos	653.837	743.123

Estados resultados Integrales Individual, por naturaleza
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017	01/09/2018 31/12/2018	01/09/2017 31/12/2017
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	164.036	223.523	41.353	45.215
Gastos por beneficios a los empleados	175.312	197.799	32.836	61.225
Gasto por depreciación y amortización	3.637	3.153	1.453	751
Otros gastos, por naturaleza	45.052	51.602	9.602	13.033
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	- 59.965	- 29.031	- 2.538	- 29.794
Costos financieros	-	-		
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación				
Resultados por unidades de reajuste	6.628	4.775	1.781	325
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 53.337	- 24.256	- 757	- 29.469
Gasto por impuestos a las ganancias	8.862	8.893	2.023	9.037
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 62.199	- 15.363	1.266	- 20.432
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas	-	-		
Ganancia (pérdida)	- 62.199	- 15.363	1.266	- 20.432
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 62.199	- 15.363	1.266	- 20.432
Ganancia (pérdida)	- 62.199	- 15.363	1.266	- 20.432
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-76,43	-18,88	1,56	-25,10
Ganancia (pérdida) por acción básica	-76,43	-18,88	1,56	-25,10

Estado de Resultados Integral

	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017	01/09/2018 31/12/2018	01/09/2017 31/12/2017
Estado del resultado integral				
Ganancia (pérdida)	- 62.199	- 15.363	1.266	- 20.432
Resultado integral total	- 62.199	- 15.363	1.266	- 20.432
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 62.199	- 15.363	1.266	- 20.432

Estados de flujos de efectivo, método directo
Al 31 de diciembre 2018 y 2017

	01/01/2018	01/01/2017
	31/12/2018	31/12/2017
Clases de cobros por actividades de operación	M\$	M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	251.372	292.328
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	54.475	64.719
Pagos a y por cuenta de los empleados	175.312	197.799
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Intereses pagados, clasificados como actividades de la operación	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	21.585	29.810
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	-	286
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	-	-286
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	2.396	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-29.656
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	2.396	-29.656
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	23.981	-132
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	18.467	18.599
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	42.448	18.467

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre 2018 y 2017

Estado de Cambio en el Patrimonio	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2018	1.914.063	- 343.245	- 1.044.224	526.594
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 62.199	- 62.199
Resultado integral			- 62.199	- 62.199
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio			- 62.199	- 62.199
Patrimonio al final del periodo 31/12/2018	1.914.063	- 343.245	- 1.106.423	464.395

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

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, hoy Comisión para el Mercado Financiero (C.M.F) con el N° 0574, de fecha 5 de agosto de 1996, y está sujeta a la fiscalización.

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 Comisión para el Mercado Financiero.

2. Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 31 de diciembre de 2018 son:

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

Los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre 2018 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 Comisión para el Mercado Financiero (C.M.F).

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 31 de diciembre de 2018 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 hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la CMF, priman estas últimas sobre las primeras. 31 de diciembre de 2018, la única instrucción de la CMF 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:

	31-12-2018	31-12-2017
Unidad de Fomento	27.565,79	26.798,14

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) Nuevos Pronunciamientos Contables

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 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Características de pago anticipado con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Intereses de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamientos de los impuestos a los ingresos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en Octubre de 2017)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

g) Evaluación de los efectos de la NIIF 9 NIIF 15 en los estados financieros de la sociedad

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

Sin perjuicio de ello, la determinación de pérdida por deterioro sobre los instrumentos financieros que aplican bajo esta norma, ha sido determinada de acuerdo al nuevo modelo propuesta por la norma.

Este modelo -que aplica a activos financieros valorados a coste amortizado, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global, cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de su norma, activos del contrato de acuerdo a la NIIF 15, y a ciertos contratos de garantía financiera y compromisos de préstamo- requiere que la sociedad realice una estimación de las pérdidas crediticias esperadas basada tanto en la experiencia histórica de incobrabilidad, como en las condiciones actuales y previsiones razonables de las condiciones económicas futuras.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es la estimación (aplicando una probabilidad ponderada, y no sesgada) del valor actual de la falta de pago al momento del vencimiento, considerando un horizonte temporal: de los próximos doce meses o bien durante la vida esperada del instrumento financiero.

El esquema básico de las fases del reconocimiento de deterioro es el siguiente, de menor a mayor deterioro en la calidad crediticia (fases 1 a 3):

Fase 1. Instrumentos cuyo riesgo crediticio no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial de la norma. En este caso la acción fue constituir una provisión para las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

Fase 2. Instrumentos cuyo riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial de la norma. En este caso la acción fue constituir una provisión para las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del instrumento.

Fase 3. Activos con evidencia de deterioro. En este caso la acción reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del instrumento.

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

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

h) Uso de Estimaciones y Juicios

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

i) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados.

Los fundamentos para que la Sociedad no consolide con su Patrimonio Separado BTRA1-2 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 del Patrimonio Separado, 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 del Patrimonio Separado si existieran, pasarían a ser de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficits y pasivos son de cargo de los Tenedores de Bonos.

j) Cambios Contables

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

Los fundamentos para que la Sociedad no consolide con sus Patrimonios Separados (BTRA1-2) 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.

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2018, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros.

k) Efectivo y Efectivo Equivalente

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

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

l) Instrumentos Financieros

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

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

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

Los activos- pasivos financieros, se reconocen a su valor justo y los costos de transacción se reconocen en el estado de resultados, en el período en que éstos ocurren. Posteriormente son registrados a su valor justo también con efecto en resultados.

2. Préstamos y Cuentas por Cobrar

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

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

3. Pasivos Financieros Valorizados a Costo Amortizado

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

4. Acreedores y Otras Cuentas Por Pagar

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

1) 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 31 de diciembre 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 14B (SIP) con tasas del 25,5% en 2017 y el 27% en 2018 y siguientes.

ñ) Provisiones

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

Provisiones Activos en Mora

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

o) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

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

p) Reconocimiento de Gastos

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

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

q) Deterioro

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

q.1 Activos no financieros

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

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

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

q.2 Activos financieros

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

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

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

r) Segmento de negocios.

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

s) Indemnización por Años de Servicio

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

t) Vacaciones del Personal

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

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

Nota 4 Efectivo y Efectivo Equivalente

La Composición al 31 de diciembre 2018 y 31 de diciembre 2017, es la siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Efectivo en caja	100	100
Saldos en bancos	42.348	18.367
Total efectivo	42.448	18.467

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

Nota 5. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Contratos de Mutuos Hipotecarios	139.579	156.545
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	6.987	15.764
Total Activos financieros corrientes	146.566	172.309

Nota 6. Otros Activos No Financieros Corrientes

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

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

El detalle es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Contratos de Mutuos Hipotecarios Rematados	186.027	203.027
Total Otros activos no financieros corrientes	186.027	203.027

Nota 7. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Deudores Morosos	194.193	187.052
Provisión Morosidad	- 194.193	- 175.732
Cta. Cte. Del Personal	2.732	8.424
Fondos por rendir	2.805	1.958
Otras cuentas por cobrar	18.094	500
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	23.631	22.202

Nota 8. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

2018	Bienes Raíces	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2018	30.000	4.252	34.252
Adiciones		-	-
Bajas			-
Depreciación acumulada al 01.01.2018	-12.796	-2.932	-15.728
Depreciación del Ejercicio	-2.517	-1.120	-3.637
Valor neto al 31.12.2018	14.687	200	14.887

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

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 Comisión para el Mercado Financiero 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\$	
						31/12/2018	31/12/2017
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensuales	\$ Chilenos	73	594
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensuales	\$ Chilenos	25.763	27.609
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensuales	\$ Chilenos	14.106	34.697
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensuales	\$ Chilenos	35.447	30.820
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensuales	\$ Chilenos	17.524	50.042
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	Mensuales	\$ Chilenos	-	8.605
			TOTALES			92.913	152.367

Nota 9. Saldos y transacciones con Partes Relacionadas (continuación)**b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar Corto Plazo**

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	PAGOS	MONEDA	M\$	
						31/12/2018	31/12/2017
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Recaudacion remesas	mensual	\$ Chilenos	-	1.362
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Recaudacion remesas	Anual	\$ Chilenos	17.538	12.924
TOTALES						17.538	14.286

Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos

-El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31/12/2018		31/12/2017	
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	343.244	92.676	343.244	92.676
Impuesto por Provisión Morosidad	194.193	52.432	175.732	47.448
Impuesto por Provisión Honorarios	-	-	50.247	13.568
Impuesto por Provisión Vacaciones	8.358	2.257	9.392	2.535
TOTALES	545.795	147.365	578.615	156.227

Nota 11. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Retenciones por pagar	1.778	5.254
Recaudaciones por liquidar	117.634	153.695
Depositos por imputar	29.248	2.851
Facturas por pagar	1.801	1.802
Otras cuentas por pagar	13.085	29.249
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas	163.546	192.851

Nota 12. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Aporte Inicial	9.392	6.431
Provisión del Período	3.986	4.696
Importes utilizados	-5.020	-1.735
Total	8.358	9.392

Nota 13. Patrimonio

a) Capital Pagado

Al 31 de diciembre 2018, 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 accionaria es la siguiente:

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

Durante los períodos 2018 y 2017, 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. Corresponde a las diferencias entre el valor par y el valor de colocación de títulos de deuda de securitización de los Patrimonios Separados al momento de su colocación.

Nota 14. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad al 31 de diciembre 2018 y 2017, son los siguientes:

	M\$	M\$	M\$	M\$
Nota 14. Ingresos Ordinarios	01/01/2018	01/01/2017	01/10/2018	01/10/2017
Rubro	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Interés por activo a securitizar	7.018	15.876	1.560	1.189
Administración patrimonios separados	157.018	182.852	39.793	44.026
Recupero morosidad	-	24.795	-	-
Total	164.036	223.523	41.353	45.215

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 2018 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.

No se cumple con las cláusulas de retiros de excedentes de acuerdo al contrato de emisión.

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

Nota 16. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2018	01/01/2017	01/10/2018	01/10/2017
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Remuneraciones	175.312	197.799	32.836	61.225
Total	175.312	197.799	32.836	61.225

Nota 17. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2018	01/01/2017	01/10/2018	01/10/2017
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Provisión Morosidad	18.460	6.502	1.626	-
Gastos de cobranza	5.378	11.742	3.369	1.476
Gtos. Administrativos	21.214	33.358	4.607	14.509
Total	45.052	51.602	9.602	13.033

Nota 18. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2018	01/01/2017	01/10/2018	01/10/2017
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Reajuste Inversiones	6.628	4.775	1.781	325
Total	6.628	4.775	1.781	325

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
BTRA1-4	36.823	236	Leasing habitacional	Transa Securitizadora /Conceses Leas	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	37.252	283	Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	38.716	449	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	39.239	501	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Retiros de excedentes	Excedentes del periodo M\$	Excedentes acumulados M\$
BTRA1-2	30-may-97	199	-	65.957	-280.827
BTRA1-4	24-oct-00	236	-	-256.986	-2.864.697
BTRA1-5	27-dic-01	283	-	-796.744	-9.640.277
BTRA1-7	30-dic-05	449	-	-110.566	-1.655.972
BTRA1-8	06-jun-07	501	-	-178.345	-2.007.708

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.

En el Patrimonio Separado BTRA1-2 El Margen mínimo de 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 período sea superiora 10.000UF e inferior a 20.000UF.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, 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.

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de vencimientos obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Patrimonio	Bono	Código	Tasa emisión	Condiciones de pago
BTRA1-2	si	BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
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
BTRA1-7	si	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	BTRA1-8B	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

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2018	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2018
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	10.388,94
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	8.733,74
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	113.814,14
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	128.765,52
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	330.672,40
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	16.023,10
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	105.481,11
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	27.403,63
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	21.385,59
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	102.896,87

d) Gastos Patrimonios Separados

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

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración.

El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

Patrimonio	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
BTRA1-2	586	8.005
BTRA1-4	62.898	78.714
BTRA1-5	65.806	86.290
BTRA1-7	44.010	60.176
BTRA1-8	45.139	57.130
Totales	218.439	290.315

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
BTRA1-2	-	202	-	5.242
BTRA1-4	21.613	22.969	730	13.133
BTRA1-5	69.034	57.329	13.264	14.288
Totales	90.647	80.500	12.534	22.179

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
BTRA1-2	-	-	-	-395
BTRA1-4	5.595	13.168	-7.215	-6.869
BTRA1-5	140.251	174.414	-29.411	-48.953
BTRA1-7	60.122	69.527	-7.512	-11.818
BTRA1-8	64.880	80.641	-13.564	-39.314
Totales	270.848	337.750	-57.702	-107.349

Nota 20. Políticas de gestión de Riesgo.

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

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

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

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

La empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, estos mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en el plazo de nuestra obligación, 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.

Nota 21. Información Financiera por Segmentos (continuación)

b) Emisión y colocación de bonos securitizados

- Elaboración del prospecto de emisión y de la documentación adicional requerida por la Comisión para el Mercado Financiero.
- 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	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comu -	62.199	15.363
Promedio ponderado de Número de acciones	814	814
Ganancia (pérdida) por acción	- 76,43	- 18,88

Nota 23. Medio Ambiente

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

Nota 24. Contingencias y Compromisos

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

Nota 25. Activos y Pasivos Contingentes

Al 31 de diciembre 2018 y 31 de diciembre 2017, no existían activos y pasivos contingentes significativos.

Nota 26. Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 27. Sanciones

Durante el período finalizado al 31 de diciembre 2018, la Sociedad, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota 28. Hechos Posteriores

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre 2018 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros, que puedan afectar significativamente a los mismos.

Nota 29. Hechos Relevantes

No existen hechos relevantes de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre 2018, y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros, que puedan afectar significativamente a los mismos.