

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

01/01/2016

31/12/2016

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



Informe de los Auditores Independientes

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Transa Securitizadora S.A. y Patrimonios Separados “BTRA 1-2 y BTRA 1-3”, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados consolidados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación 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 nuestras auditorías de acuerdo a 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 consolidados.

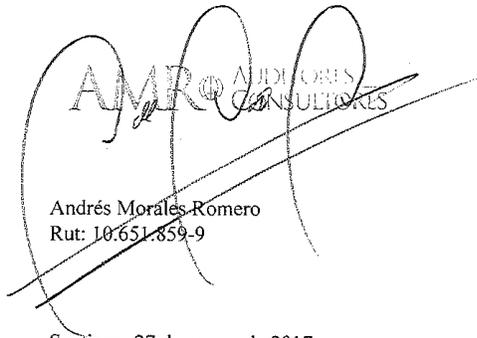
R1

Tal como se menciona en Nota 2h), los estados financieros de Transa Securitizadora S.A. se presentan consolidados con los Patrimonios Separados denominados nemotécnicamente como "BTRA 1-2 y BTRA 1-3", sobre los cuales la sociedad tiene el derecho al 100% de los resultados que estos generen.

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Transa Securitizadora S.A. y Patrimonios Separados "BTRA 1-2 y BTRA 1-3" al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.



AMR  AUDITORES
CONSULTORES

Andrés Morales Romero
Rut: 10.651.859-9

AMR Auditores Consultores S.P.A
Rut: 77.848.090-5

Santiago, 27 de marzo de 2017

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

Activos corrientes	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2015
Efectivo y equivalentes al efectivo	33,645	46,868	47,423
Otros activos financieros corrientes	586,331	1,121,171	2,120,051
Otros activos no financieros corrientes	279,738	351,454	381,013
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	344,276	608,197	709,803
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	131,160	86,697	110,089
Activos corrientes totales	1,375,150	2,214,387	3,368,379

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	61,453	614,941	1,580,963
Otros activos no financieros no corrientes	495,454	257,237	152,369
Propiedades, planta y equipo	21,391	24,251	26,223
Activos por impuestos diferidos	147,334	144,953	107,513
Total de activos no corrientes	725,632	1,041,382	1,867,068
Total de activos	2,100,782	3,255,769	5,235,447

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes	922,424	546,208	736,513
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	262,805	267,727	270,043
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	12,789	12,789	27,067
Otras provisiones a corto plazo	6,431	4,748	5,261
Pasivos corrientes totales	1,204,449	831,472	1,038,884

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	354,376	1,802,625	3,509,153
Total de pasivos no corrientes	354,376	1,802,625	3,509,153
Total de pasivos	1,558,825	2,634,097	4,548,037

Patrimonio

Capital emitido	1,914,063	1,914,063	1,914,063
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 1,028,861	- 949,146	- 883,408
Otras reservas	- 343,245	- 343,245	- 343,245
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	541,957	621,672	687,410
Patrimonio total			
Total de patrimonio y pasivos	2,100,782	3,255,769	5,235,447

Estado del resultado, por naturaleza consolidado

	01-01-2016	01-01-2015	01-09-2016	01-09-2015
Ganancia (pérdida)	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Ingresos de actividades ordinarias	302,748	353,035	64,632	28,176
Gastos por beneficios a los empleados	187,545	167,395	48,269	41,718
Gasto por depreciación y amortización	3,598	3,441	899	845
Otros gastos, por naturaleza	274,945	190,255	142,583	102,859
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	- 163,340	- 8,056	- 127,119	- 117,246
Costos financieros	172,344	239,017	42,739	16,318
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación	-	28,670	-	28,670
Resultados por unidades de reajuste	- 6,666	- 14,873	3,145	1,466
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 342,350	- 233,276	- 166,713	- 103,428
Gasto por impuestos a las ganancias	- 2,380	- 37,441	12,688	- 27,676
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 339,970	- 195,835	- 179,401	- 75,752
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas	260,255	130,097	154,460	33,403
Ganancia (pérdida)	- 79,715	- 65,738	- 24,941	- 42,349

Ganancia (pérdida), atribuible a

Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 79,715	- 65,738	- 24,941	- 42,349
Ganancia (pérdida)	- 79,715	- 65,738	- 24,941	- 42,349

Ganancia por acción básica

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	- 97.95	- 80.78	- 30.65	- 52.04
Ganancia (pérdida) por acción básica	- 97.95	- 80.78	- 30.65	- 52.04

Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados

	01-01-2016	01-01-2015	01-09-2016	01-09-2015
Estado del resultado integral	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Ganancia (pérdida)	- 79,715	- 65,738	- 24,941	- 42,349
Resultado integral total	- 79,715	- 65,738	- 24,941	- 42,349

Resultado integral atribuible a

Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 79,715	- 65,738	- 24,941	- 42,349
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Estado de flujos de efectivo, método directo " Estados financieros consolidados"

01-01-2016

01-01-2015

31-12-2016

31-12-2015

Clases de cobros por actividades de operación

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1,780,735	1,509,562
--	-----------	-----------

Clases de pagos

Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	96,445	124,291
Pagos a y por cuenta de los empleados	187,545	167,395
Otros pagos por actividades de operación	1,277,581	1,051,365
Intereses pagados, clasificados como actividades de la operación	172,344	211,326
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	46,820	- 44,815

Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión

Compra de propiedades , planta y equipos	737	1,469
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	- 737	- 1,469

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	-	45,729
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	- 59,306	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	- 59,306	45,729
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	- 13,223	- 555
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	46,868	47,423
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	33,645	46,868

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2016	1,914,063	- 343,245	- 949,146	621,672
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 79,715	- 79,715
Resultado integral			- 79,715	- 79,715
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343,245	- 79,715	- 422,960
Patrimonio al final del periodo 31/12/2016	1,914,063	- 343,245	- 1,028,861	541,957

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2015	1,914,063	- 343,245	- 883,408	687,410
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 65,738	- 65,738
Resultado integral			- 65,738	- 65,738
Total incremento (disminución) en el patrimonio			- 65,738	- 65,738
Patrimonio al final del periodo 31/12/2015	1,914,063	- 343,245	- 949,146	621,672

Nota 1. Información Corporativa

Transa Securitizadora S.A. fue constituida con fecha 04 de agosto de 1995 ante el Notario Sr. René Benavente Cash como Sociedad Anónima especial.

La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 0574, de fecha 5 de agosto de 1996, y está sujeta a la fiscalización de dicha superintendencia.

Su objeto es la adquisición de créditos a que se refiere el artículo 135 de la ley 18.045 o las normas que la sustituyan, reemplacen o complementen, y a la emisión de títulos de deuda, de corto o largo plazo originando cada emisión, la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora.

Las actividades de la Empresa son realizadas en Chile.

La empresa es una sociedad anónima cerrada y tiene su domicilio social en calles Agustinas 657 oficina 44, comuna de Santiago.

La sociedad es controlada por Servihabit S.A. quién posee el 62,11% del total de las acciones y por Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional Chile S.A. que posee el 37,89% de las acciones restantes. Estas sociedades son a la vez controladas por Insigne S.A. sociedad anónima cerrada quien posee un 21,74% y un 32,61% del capital de acciones de éstas respectivamente.

La Sociedad. Servihabit S.A. está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y seguros.

2. Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 31 de diciembre de 2016 son:

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

Los presentes Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), vigentes a la fecha y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados Financieros Consolidados Intermedios.

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

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 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:

	31-12-2016	31-12-2015
Unidad de Fomento	26,347.98	25.629,09

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

Los Estados Financieros correspondientes al período que comenzó a contar del 01 de Enero de 2010, son los primeros elaborados de acuerdo a estas nuevas instrucciones. Esta normativa incorpora los siguientes aspectos relevantes:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valorización y formas de presentación de los Estados Financieros.
- Incorporación en los Estados Financieros de un nuevo estado financiero, correspondiente al Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

f) Cumplimiento y Adopción de NIIF

Los estados Financieros de Transa Securitizadora S.A. presentan en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de Activos, Pasivos, Ingresos, Gastos, cuentas de Patrimonio establecidos en el Marco Conceptual de las NIIF.

g) Uso de Estimaciones y Juicios

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

h) Consolidación- Entidades con Cometido Especial

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 de la sociedad se presentan en una base consolidados con los Patrimonios Separados BTRA1-2 y BTRA1-3, según lo dispone la norma N.I.I.F. 10.-

Sobre los Patrimonios Separados BTRA1-2 y BTRA1-3, la sociedad solo tiene el derecho sobre sus excedentes si estos finalmente los generan, no tiene obligaciones contingentes sobre el pago de los cupones a sus Tenedores.

A la fecha de elaboración de estos estados financieros, ambos Patrimonios Separados presentan excedentes negativos, por lo que los la sociedad ha constituido las provisiones del caso para corregir los efectos patrimoniales sobre ella.-

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 (31/12/2014) debido a un cambio en el criterio contable de Consolidación de estados financieros según IFRS n° 10 "Estados financieros Consolidados"

1. Naturaleza del error: la sociedad consideró que al no existir el concepto de control descrito en la IFRS N° 10, no procedía la consolidación con los estados financieros de los Patrimonios Separados denominados nemotécnicamente como BTRA1, BTRA 1-2 y BTRA 1,3.-

Al no tener control sobre estos Patrimonios, tampoco tiene obligaciones contingentes sobre el pago de los cupones a sus Tenedores, o sobre cualquier otra obligación o contingencia que pudiere existir en el plazo de vigencia del mismo.-

Los Patrimonios BTRA 1-2 y BTRA 1,3 presentan un patrimonio o excedente negativo a partir del (31/12/2014) y por lo tanto la sociedad no percibirá ningún excedente cuanto estos lleguen a su fin.

i) Cambios Contables (continuación)

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

Estado de situación financiera, corriente/no corriente - Estados financieros consolidados	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
Activos corrientes	31-12-2014	31-12-2014	31-12-2014
Efectivo y equivalentes al efectivo	31.633	47.423	15.790
Otros activos financieros corrientes	895.688	2.120.051	1.224.363
Otros activos no financieros corrientes	162.730	381.013	218.283
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	245.867	709.803	463.936
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	111.163	110.089	- 1.074
Activos corrientes totales	1.447.081	3.368.379	1.921.298

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	334.425	1.580.963	1.246.538
Otros activos no financieros no corrientes		152.369	152.369
Propiedades, planta y equipo	26.223	26.223	-
Activos por impuestos diferidos	107.513	107.513	-
Total de activos no corrientes	468.161	1.867.068	1.398.907
Total de activos	1.915.242	5.235.447	3.320.205

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes	234.227	736.513	502.286
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	236.905	270.043	33.138
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	37.344	27.067	-10.277
Otras provisiones a corto plazo	5.261	5.261	-
Pasivos corrientes totales	513.737	1.038.884	525.147

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	714.095	3.509.153	2.795.058
Total de pasivos no corrientes	714.095	3.509.153	2.795.058
Total de pasivos	1.227.832	4.548.037	3.320.205

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 883.408	- 883.408	-
Otras reservas	- 343.245	- 343.245	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	687.410	687.410	-
Patrimonio total			
Total de patrimonio y pasivos	1.915.242	5.235.447	3.320.205

Estado del resultado, por naturaleza consolidado	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
	01-01-2014	01-01-2014	01-01-2014
	31-12-2014	31-12-2014	31-12-2014
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	317.990	565.613	247.623
Gastos por beneficios a los empleados	97.683	97.683	-
Gasto por depreciación y amortización	2.811	2.811	-
Otros gastos, por naturaleza	186.367	242.627	56.260
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	31.129	222.492	191.363
Costos financieros	96.477	385.126	288.649
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación	- 105.479	- 105.479	-
Resultados por unidades de reajuste	15.424	- 57.175	- 72.599
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 155.403	- 325.288	- 169.885
Gasto por impuestos a las ganancias	- 12.917	- 12.917	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 142.486	- 312.371	- 169.885
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		169.885	169.885
Ganancia (pérdida)	- 142.486	- 142.486	-
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 142.486	- 142.486	-
Ganancia (pérdida)	- 142.486	- 142.486	-
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-175,08	-175,08	-
Ganancia (pérdida) por acción básica	-175,08	-175,08	-

Estado de situación financiera, corriente/no corriente - Estados financieros consolidados	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
Activos corrientes	31-03-2015	31-03-2015	31-03-2015
Efectivo y equivalentes al efectivo	158.530	222.186	63.656
Otros activos financieros corrientes	837.686	2.239.326	1.401.640
Otros activos no financieros corrientes	162.730	381.013	218.283
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	242.849	708.323	465.474
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	133.324	132.199	- 1.125
Activos corrientes totales	1.535.119	3.683.047	2.147.928

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	281.420	1.344.577	1.063.157
Otros activos no financieros no corrientes		163.999	163.999
Propiedades, planta y equipo	25.447	25.447	-
Activos por impuestos diferidos	109.096	109.096	-
Total de activos no corrientes	415.963	1.643.119	1.227.156
Total de activos	1.951.082	5.326.166	3.375.084

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes	248.648	806.302	557.654
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	262.302	295.441	33.139
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	37.344	27.067	- 10.277
Otras provisiones a corto plazo	2.779	2.779	-
Pasivos corrientes totales	551.073	1.131.589	580.516

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	713.969	3.508.537	2.794.568
Total de pasivos no corrientes	713.969	3.508.537	2.794.568
Total de pasivos	1.265.042	4.640.126	3.375.084

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 884.778	- 884.778	-
Otras reservas	- 343.245	- 343.245	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	686.040	686.040	-
Patrimonio total			
Total de patrimonio y pasivos	1.951.082	5.326.166	3.375.084

Estado del resultado, por naturaleza consolidado	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
	01-01-2015	01-01-2015	01-01-2015
	31-03-2015	31-03-2015	31-03-2015
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	75.445	122.282	46.837
Gastos por beneficios a los empleados	35.176	35.176	-
Gasto por depreciación y amortización	776	776	-
Otros gastos, por naturaleza	27.005	28.881	1.876
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	12.488	57.449	44.961
Costos financieros	14.462	76.840	62.378
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	- 980	-2.116	-1.136
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 2.954	-21.507	-18.553
Gasto por impuestos a las ganancias	- 1.584	-1.584	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 1.370	-19.923	-18.553
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		18.553	-
Ganancia (pérdida)	- 1.370	-1.370	-
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 1.370	-1.370	-
Ganancia (pérdida)	- 1.370	-1.370	-
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-1,68	-1,68	-
Ganancia (pérdida) por acción básica	-1,68	-1,68	-

Estado de situación financiera, corriente/no corriente - Estados financieros consolidados	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
Activos corrientes	30-06-2015	30-06-2015	30-06-2015
Efectivo y equivalentes al efectivo	23.904	30.230	6.326
Otros activos financieros corrientes	750.544	1.797.726	1.047.182
Otros activos no financieros corrientes	162.730	255.667	92.937
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	286.540	901.174	614.634
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	61.505	58.682	- 2.823
Activos corrientes totales	1.285.223	3.043.479	1.758.256

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	233.354	1.157.607	924.253
Otros activos no financieros no corrientes		194.971	194.971
Propiedades, planta y equipo	25.289	25.289	-
Activos por impuestos diferidos	109.096	109.096	-
Total de activos no corrientes	367.739	1.486.963	1.119.224
Total de activos	1.652.962	4.530.442	2.877.480

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes	244.983	812.358	567.375
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	222.760	293.327	70.567
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	32.630	16.677	- 15.953
Otras provisiones a corto plazo	3.773	3.773	-
Pasivos corrientes totales	504.146	1.126.135	621.989

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	479.430	2.734.921	2.255.491
Total de pasivos no corrientes	479.430	2.734.921	2.255.491
Total de pasivos	983.576	3.861.056	2.877.480

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 901.432	- 901.432	-
Otras reservas	- 343.245	- 343.245	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	669.386	669.386	-
Patrimonio total			
Total de patrimonio y pasivos	1.652.962	4.530.442	2.877.480

Estado del resultado, por naturaleza consolidado	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
	01-01-2015	01-01-2015	01-01-2015
	30-06-2015	30-06-2015	30-06-2015
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	133.490	230.907	97.417
Gastos por beneficios a los empleados	80.781	80.781	-
Gasto por depreciación y amortización	1.552	1.552	-
Otros gastos, por naturaleza	44.807	55.908	11.101
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	6.350	92.666	86.316
Costos financieros	29.411	156.037	126.626
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	3.454	- 11.809	- 15.263
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 19.607	- 75.180	- 55.573
Gasto por impuestos a las ganancias	- 1.583	- 1.583	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 18.024	- 73.597	- 55.573
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		55.573	55.573
Ganancia (pérdida)	- 18.024	- 18.024	-
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 18.024	- 18.024	-
Ganancia (pérdida)	- 18.024	- 18.024	-
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-22,15	-22,15	-
Ganancia (pérdida) por acción básica	-22,15	-22,15	-

Estado de situación financiera, corriente/no corriente - Estados financieros consolidados	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
Activos corrientes	30-09-2015	30-09-2015	30-09-2015
Efectivo y equivalentes al efectivo	76.463	131.329	54.866
Otros activos financieros corrientes	755.896	1.935.053	1.179.157
Otros activos no financieros corrientes	162.730	381.013	218.283
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	270.611	773.371	502.760
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	45.799	45.564	- 235
Activos corrientes totales	1.311.499	3.266.330	1.954.831

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	206.863	981.946	775.083
Otros activos no financieros no corrientes		230.167	230.167
Propiedades, planta y equipo	25.096	25.096	-
Activos por impuestos diferidos	117.278	117.278	-
Total de activos no corrientes	349.237	1.354.487	1.005.250
Total de activos	1.660.736	4.620.817	2.960.081

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes	259.826	843.098	583.272
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	219.610	286.777	67.167
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	26.116	12.789	- 13.327
Otras provisiones a corto plazo	4.749	4.749	-
Pasivos corrientes totales	510.301	1.147.413	637.112

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	486.414	2.809.383	2.322.969
Total de pasivos no corrientes	486.414	2.809.383	2.322.969
Total de pasivos	996.715	3.956.796	2.960.081

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 906.797	- 906.797	-
Otras reservas	- 343.245	- 343.245	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	664.021	664.021	-
Patrimonio total			
Total de patrimonio y pasivos	1.660.736	4.620.817	2.960.081

Estado del resultado, por naturaleza consolidado	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
	01-01-2015	01-01-2015	01-01-2015
	30-09-2015	30-09-2015	30-09-2015
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	194.595	324.859	130.264
Gastos por beneficios a los empleados	95.284	95.284	-
Gasto por depreciación y amortización	2.596	2.596	-
Otros gastos, por naturaleza	96.005	117.789	21.784
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	710	109.190	108.480
Costos financieros	40.686	222.699	182.013
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	6.822	- 16.339	- 23.161
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 33.154	- 129.848	- 96.694
Gasto por impuestos a las ganancias	- 9.765	- 9.765	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 23.389	- 120.083	- 96.694
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		96.694	96.694
Ganancia (pérdida)	- 23.389	- 23.389	-
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 23.389	- 23.389	-
Ganancia (pérdida)	- 23.389	- 23.389	-
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-28,74	-28,74	-
Ganancia (pérdida) por acción básica	-28,74	-28,74	-

Estado de situación financiera, corriente/no corriente - Estados financieros consolidados	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
Activos corrientes	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015
Efectivo y equivalentes al efectivo	28.736	46.868	18.132
Otros activos financieros corrientes	279.660	1.121.171	841.511
Otros activos no financieros corrientes	203.027	351.454	148.427
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	137.908	608.197	470.289
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	88.874	86.697	- 2.177
Activos corrientes totales	738.205	2.214.387	1.476.182

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes		614.941	614.941
Otros activos no financieros no corrientes		257.237	257.237
Propiedades, planta y equipo	24.251	24.251	-
Activos por impuestos diferidos	144.953	144.953	-
Total de activos no corrientes	169.204	1.041.382	872.178
Total de activos	907.409	3.255.769	2.348.360

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes		546.208	546.208
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	241.235	267.727	26.492
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	39.754	12.789	- 26.965
Otras provisiones a corto plazo	4.748	4.748	-
Pasivos corrientes totales	285.737	831.472	545.735

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	-	1.802.625	1.802.625
Total de pasivos no corrientes	-	1.802.625	1.802.625
Total de pasivos	285.737	2.634.097	2.348.360

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 949.146	- 949.146	-
Otras reservas	- 343.245	- 343.245	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	621.672	621.672	-
Patrimonio total			
Total de patrimonio y pasivos	907.409	3.255.769	2.348.360

	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
	01-01-2015	01-01-2015	01-01-2015
Estado del resultado, por naturaleza consolidado	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	185.776	353.035	167.259
Gastos por beneficios a los empleados	128.096	128.096	-
Gasto por depreciación y amortización	3.441	3.441	-
Otros gastos, por naturaleza	206.827	229.554	22.727
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	- 152.588	- 8.056	144.532
Costos financieros		239.017	239.017
Participacion en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación	28.670	28.670	-
Resultados por unidades de reajuste	20.739	- 14.873	- 35.612
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 103.179	- 233.276	- 130.097
Gasto por impuestos a las ganancias	- 37.441	- 37.441	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 65.738	- 195.835	- 130.097
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		130.097	130.097
Ganancia (pérdida)	- 65.738	- 65.738	-
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 65.738	- 65.738	-
Ganancia (pérdida)	- 65.738	- 65.738	-
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-80,78	-80,78	-
Ganancia (pérdida) por acción básica	-80,78	-80,78	-

Estado de situación financiera, corriente/no corriente - Estados financieros consolidados	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
Activos corrientes	31-03-2016	31-03-2016	31-03-2016
Efectivo y equivalentes al efectivo	45.104	118.608	73.504
Otros activos financieros corrientes	267.386	1.175.744	908.358
Otros activos no financieros corrientes	203.027	351.454	148.427
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	121.742	629.574	507.832
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	106.209	105.811	- 398
Activos corrientes totales	743.468	2.381.191	1.637.723

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes		496.102	496.102
Otros activos no financieros no corrientes		275.033	275.033
Propiedades, planta y equipo	23.354	23.354	-
Activos por impuestos diferidos	156.830	156.830	-
Total de activos no corrientes	180.184	951.319	771.135
Total de activos	923.652	3.332.510	2.408.858

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes		1.154.926	1.154.926
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	242.895	272.826	29.931
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	54.032	27.204	- 26.828
Otras provisiones a corto plazo	3.894	3.894	-
Pasivos corrientes totales	300.821	1.458.850	1.158.029

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes		1.250.829	1.250.829
Total de pasivos no corrientes	-	1.250.829	1.250.829
Total de pasivos	300.821	2.709.679	2.408.858

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 947.987	- 947.987	-
Otras reservas	- 343.245	- 343.245	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	622.831	622.831	-
Patrimonio total			
Total de patrimonio y pasivos	923.652	3.332.510	2.408.858

Estado del resultado, por naturaleza consolidado	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
	01-01-2016	01-01-2016	01-01-2016
	31-03-2016	31-03-2016	31-03-2016
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	56.750	102.495	45.745
Gastos por beneficios a los empleados	45.678	45.678	-
Gasto por depreciación y amortización	897	897	-
Otros gastos, por naturaleza	23.688	33.545	9.857
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	- 13.513	22.375	35.888
Costos financieros		47.077	47.077
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	2.795	- 9.176	- 11.971
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 10.718	- 33.878	- 23.160
Gasto por impuestos a las ganancias	- 11.877	- 11.877	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	1.159	- 22.001	- 23.160
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		23.160	23.160
Ganancia (pérdida)	1.159	1.159	-
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.159	1.159	-
Ganancia (pérdida)	1.159	1.159	-
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	1,42	1,42	-
Ganancia (pérdida) por acción básica	1,42	1,42	-

Estado de situación financiera, corriente/no corriente - Estados financieros consolidados	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
Activos corrientes	30-06-2016	30-06-2016	30-06-2016
Efectivo y equivalentes al efectivo	32.753	78.164	45.411
Otros activos financieros corrientes	254.768	829.948	575.180
Otros activos no financieros corrientes	203.027	351.454	148.427
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	64.768	431.948	367.180
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	95.896	92.111	- 3.785
Activos corrientes totales	651.212	1.783.625	1.132.413

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes		397.039	397.039
Otros activos no financieros no corrientes		313.111	313.111
Propiedades, planta y equipo	23.186	23.186	-
Activos por impuestos diferidos	163.747	163.747	-
Total de activos no corrientes	186.933	897.083	710.150
Total de activos	838.145	2.680.708	1.842.563

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes		914.874	914.874
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	215.306	239.484	24.178
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	35.748	21.757	- 13.991
Otras provisiones a corto plazo	6.812	6.812	-
Pasivos corrientes totales	257.866	1.182.927	925.061

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes		917.502	917.502
Total de pasivos no corrientes	-	917.502	917.502
Total de pasivos	257.866	2.100.429	1.842.563

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 990.539	- 990.539	-
Otras reservas	- 343.245	- 343.245	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	580.279	580.279	-
Patrimonio total			
Total de patrimonio y pasivos	838.145	2.680.708	1.842.563

	sin consolidar		consolidados		Efecto Neto
	01-01-2016		01-01-2016		01-01-2016
Estado del resultado, por naturaleza consolidado	30-06-2016		30-06-2016		30-06-2016
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias		108.920		171.096	62.176
Gastos por beneficios a los empleados		93.020		93.020	-
Gasto por depreciación y amortización		1.801		1.801	-
Otros gastos, por naturaleza		81.300		102.097	20.797
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	-	67.201	-	25.822	41.379
Costos financieros				95.048	95.048
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación		-		-	-
Resultados por unidades de reajuste		7.014	-	5.722	- 12.736
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	-	60.187	-	126.592	- 66.405
Gasto por impuestos a las ganancias	-	18.794	-	18.794	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	-	41.393	-	107.798	- 66.405
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas				66.405	66.405
Ganancia (pérdida)	-	41.393	-	41.393	-
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	-	41.393	-	41.393	-
Ganancia (pérdida)	-	41.393	-	41.393	-
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		-50,86		-50,86	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		-50,86		-50,86	-

j) Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el disponible, más aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, de los cuales existe gran convicción de que su valor no cambiará significativamente.

En la preparación del estado de flujos de efectivo la Sociedad, se utilizan las siguientes definiciones:

- Flujos de Efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo o efectivo equivalente.
- Flujos Operacionales: Representa principalmente aquellos flujos relacionados con las actividades ordinarias de la empresa las cuales representan la principal fuente de ingresos para la sociedad.
- Flujos de Inversión: Flujos de efectivo u equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposiciones por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el Efectivo y Efectivo equivalente.
- Flujos de Financiamiento: Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

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.

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.

l) Clasificación Entre Activos y Pasivos Corrientes y no Corrientes (continuación)

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 gozara 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 Diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en los libros en las cuentas anuales consolidadas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales poder compensar las diferencias temporarias.

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 Securitizados en Mora

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

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

Provisiones Activos Securitizados en Mora (continuación)

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

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

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

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

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

1. Activos no financieros

Cuando el valor de libros de algún componente del rubro Propiedad, Planta y Equipos de Transa Securitizadora S.A. excede a su valor recuperable se reconocerá un gasto por concepto de deterioro en el resultado del ejercicio corriente.

Los importes de Propiedades, Planta y Equipo se someten a pruebas de deterioro siempre que existan indicadores internos o externos que indiquen que el valor libros de los activos puede no ser recuperable

q) Deterioro (continuación)

El valor recuperable de un activo se estima como el mayor valor entre el precio de venta neto y el valor de uso. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el importe en libros supera el valor recuperable.

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

Una pérdida por deterioro previamente reconocida se puede revertir si se ha producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. Sin embargo dicha reversión solo se hará hasta el monto o saldo de deterioro reconocido.

2. Activos financieros

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

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

Al final de cada período se evalúa si hay evidencia objetiva de que los activos o grupo de activos financieros han sufrido deterioro. Se reconocerá efectos de deterioro en el resultado sólo si existe evidencia objetiva de que uno o más eventos ocurran después del reconocimiento inicial del activo financiero y además este deterioro tenga efectos futuros en los flujos de caja asociados.

La provisión de incobrables de los deudores comerciales se determina cuando existe evidencia objetiva que la sociedad no recibirá los pagos de acuerdo a los términos originales de los contratos.

Transa Securitizadora S.A. realiza provisiones a contar del primer dividendo moroso.

r) 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.

s) Vacaciones del Personal

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

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

Nota 3. Efectivo y Efectivo Equivalente

La Composición al 31 de diciembre 2016 y 2015, es la siguiente:

	M\$	M\$	M\$
Descripción	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2015
Efectivo en caja	476	476	476
Saldos en bancos	33,169	46,392	46,947
Total efectivo	33,645	46,868	47,423

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

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$	M\$
Descripción	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2015
Contratos de Mutuos Hipotecarios	589,052	1,128,145	2,026,859
Prov. Mora Mutuos Hipotecarios	- 22,542 -	44,128 -	104,871
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	19,821	37,154	42,446
Inversiones en Fondos Mutuos BTG Pactual Chile	-	-	105,150
Inversiones en Fondos Mutuos Larraín Vial	-	-	50,467
Total Activos financieros corrientes	586,331	1,121,171	2,120,051

Nota 5. Otros Activos No Financieros Corrientes

Esta cuenta está compuesta por las viviendas (liquidación de garantías), de los patrimonios separados.

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

El detalle es el siguiente:

	M\$	M\$	M\$
Descripción	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2015
Contratos de Mutuos Hipotecarios Rematados	279,738	351,454	381,013
Total Otros activos no financieros corrientes	279,738	351,454	381,013

Nota 6. Otros Activos No Financieros No Corrientes.

A raíz de los efectos de consolidación descritos en la Nota 2 h, la sociedad ha procedido a hacer una provisión en sus estados financieros, equivalentes al saldo negativo de los excedentes de los patrimonios separados BTRA1-2 y BTRA1-3 equivalente a .

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2016
BTRA1-2 Excedente Negativo	194,259	71,805	32,566
BTRA1-3 Excedente Negativo	266,581	123,127	29,807
BTRA1-3 Pérdida en colocación	34,614	62,305	89,996
Total	495,454	257,237	152,369

Nota 7. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2016
Deudores Morosos	471,699	629,326	633,265
Provisión Morosidad	- 213,966 -	165,741 -	45,049
Cta. Cte. Del Personal	7,358	5,001	6,803
Fondos por rendir	4,891	5,181	5,081
Cuentas por Cobrar P. Separado	6,799	2,674	7,772
Seguros por cobrar	22,439	43,904	55,807
Otras cuentas por cobrar	45,056	87.852	46,124
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	344,276	608.197	709,803

Nota 8. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2016
				M\$	M\$	M\$
Agustinas 657 Ofic. 44	Método del costo	Lineal	240 meses	30,000	30,000	30,000
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	3,967	3,130	1,761
Depreciación acumulada				- 12,576	- 8,979	- 5,538
TOTALES				21,391	24,151	26,223

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

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$	M\$
					31-12-2016	31-12-2015	01-01-2015
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	21,040	10,222	18,871
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	27,736	10,787	19,319
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	1,367	23,952	15,981
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	28,484	16,390	17,917
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	40,553	10,847	20,473
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	\$ Chilenos	11,980	14,499	17,528
TOTALES					131,160	86,697	110,089

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$	M\$
					31-12-2016	31-12-2015	01-01-2015
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Recaudacion remesas	\$ Chilenos	-	-	3,160
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Recaudacion remesas	\$ Chilenos	-	-	1,477
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Recaudacion remesas	\$ Chilenos	-	-	2,828
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Recaudacion remesas	\$ Chilenos	-	-	2,925
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Recaudacion remesas	\$ Chilenos	-	-	3,888
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo otorgado	\$ Chilenos	12,789	12,789	12,789
TOTALES					12,789	12,789	27,067

Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos

-El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015	01-01-2015	01-01-2015
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	343,244	82,380	419,055	94,287	419,055	88,002
Impuesto por Provisión Morosidad	213,966	51,352	165,741	37,290	45,048	9,460
Impuesto por Provisión Honorarios	50,247	12,059	50,247	12,307	42,601	8,946
Impuesto por Provisión Vacaciones	6,431	1,543	4,749	1,069	5,261	1,105
TOTALES	613,888	147,334	639,792	144,953	511,965	107,513

Nota 11. Pasivos Financieros, Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos hasta un año plazo de:

Obligaciones por Bonos de Los Patrimonios Separados de Transa Securitizadora S.A. (Filial), denominados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

Patrimonios	Serie	N° Cupones	Moneda	Amortización	Tasa	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2015
BTRA1	B	139	UF	Semestral	6,30%	-	-	234,227
BTRA1-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	75,869	231,493	196,857
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	846,555	314,715	305,429
Totales						922,424	546,208	736,513

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2016
Retenciones por pagar	4,497	4,996	1,842
Recaudaciones por liquidar	119,161	83,990	188,455
Seguros por pagar	1,929	3,939	4,189
Remuneración Administración Activos	-	1,738	1,808
Remuneración Administración Auditores	-	-	2,389
Remuneración Banco Custodio	-	2,306	7,060
Cuentas por pagar P. Separado	21,298	2,336	5,529
Depósitos de terceros	29,248	13,302	9,301
Otras cuentas por pagar	86.672	155,120	49,470
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas	262,805	267,727	270,043

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M\$	M\$	M\$
	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2016
Aporte Inicial	4,748	5,261	5,509
Provisión del Período	5,659	3,839	4,902
Importes utilizados	-3,976	-4,352	-5,150
Total	6,431	4,748	5,261

Nota 14. Otros Pasivos Financieros No Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos a más de un año plazo de las obligaciones por Bonos de los Patrimonios Separados de Transa Securitizadora S.A. (Filial), denominados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3

Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Tasa	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2015
BTRA1-1	B	139	UF	Semestral	6,30%	-	-	714,095
BTRA1-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	354,376	657,179	1,082,418
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	-	1,145,446	1,712,640
Totales						354,376	1,802,625	3,509,153

Nota 15. Patrimonio

a) Capital Pagado

Al 31 de diciembre de 2016, el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$1.914.063.

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

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

b) La composición accionaría es la siguiente:

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

Durante los períodos 2016 y 2015, no hay cambios en el número de acciones.

c) Dividendos distribuidos.

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos.

d) Descripción de los Componentes de Reservas.

El ítem patrimonial de Otras Reservas nace con la adopción de Normas internacionales de Información Financiera. Corresponden a las diferencias entre el valor par y el valor de colocación de títulos de deuda de securitización de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3 al momento de su colocación. Dichas diferencias se amortizaban en un período igual al plazo que restaba para el vencimiento de los títulos. Este concepto se presentaba en el rubro menor valor de inversiones. El cargo a resultados se exponía en el rubro amortización menor valor de inversiones.

e) Movimiento Patrimonial

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2016	1,914,063	- 343,245	- 949,146	621,672
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 79,715	- 79,715
Resultado integral			- 79,715	- 79,715
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343,245	- 79,715	- 422,960
Patrimonio al final del periodo 31/12/2016	1,914,063	- 343,245	- 1,028,861	541,957

f) Ganancia por acción

	M\$		M\$	
Ganancias (pérdidas) por Acción	31-12-2016		31-12-2015	
	\$		\$	
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación				
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-	79,715,000	-	65,738,000
Promedio ponderado de Número de acciones		813,821		813,821
Ganancia (pérdida) por acción	-	97.95	-	80.78

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre 2016 y 2015, son los siguientes:

	M\$		M\$	
Rubro	01-01-2016	01-01-2015	01-10-2016	01-10-2015
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Interés por activo a securitizar	19,838	10,434	4,824	1,342
Administración patrimonios separados	182,219	175,342	45,842	44,860
Interés por activo securitizados	75,000	121,241	11,685	2,972
Interés por cartera valores negociables	18,031	43,374	- 797	- 21,503
Otros ingresos	7,660	2,644	3,078	505
Total	302,748	353,035	64,632	28,176

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 2016 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 17. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados.

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

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-2	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 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.

Nota 18. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2016	01-01-2015	01-10-2016	01-10-2015
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Remuneraciones	184,821	167,908	46,089	41,718
Feriado Legal	2,724	-	2,180	-
Total	187,545	167,395	48,269	41,718

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$		M\$		M\$		M\$	
	01-01-2016		01-01-2015		01-10-2016		01-10-2015	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015	
Insumos Oficina	2,851	2,731		490		804		
Provisión Morosidad (*)	106,506	97,281		98,940		104,662		
Remuneración Administración Activos	16,934	19,176		630		5,739		
Rem. Clasificadores de Riesgo	13,078	14,280		4,444		3,647		
Remuneración Auditores	2,032	3,820		-		-		
Rem. Representante Tenedores de Bonos	3,738	4,035		-	-	2,133		
Gastos Judiciales	28,858	4,430		10,308		429		
Pérdidas por prepagos	8,691	1,020		4,376		1,115		
Seguros	14,018	-		991		-		
Arriendos	6,224	17,338		-		4,275		
Otros Gastos	72,015	26,144		22,404		-12,591		
Total	274,945	190,255		142,583		102,859		

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$		M\$		M\$		M\$	
	01-01-2016		01-01-2015		01-10-2016		01-10-2015	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015	
Reajuste Inversiones	51,978	81,131		20,138	-	3,122		
Reajuste obligaciones por prepagos	-	58,644	-	96,004	-	16,993	4,588	
Total	-6,666	-14,873		3,145		1,466		

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	M\$		M\$
	31-12-2016	31-12-2015	01-01-2015
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	885,202	964,917	1,030,655
Ajuste Aplicación NIIF	-343,245	-343,245	-343,245
Patrimonio de acuerdo a NIIF	541,957	621,672	687,410

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	M\$	M\$
	31-12-2016	31-12-2015
Resultado Bajo PCGA en Chile	-79,715	-65,738
Resultado Aplicación NIIF	-	-
Resultado de acuerdo a NIIF	-79,715	-65,738

Nota 23. 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	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	35.864	202	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	36.823	236	Leasing habitacional	Acfin y Conceses Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	37.252	283	Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	38.293	392	Mutuos Hipotecarios	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	38.716	449	Mutuos Hipotecarios	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	39.239	501	Mutuos Hipotecarios	Acfin	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\$	-28.461	-102.060
BTRA1-3	10-mar-98	202	- M\$	-77.334	-203.540
BTRA1-4	24-oct-00	236	- M\$	-150.411	-2.099.466
BTRA1-5	27-dic-01	283	- M\$	-438.224	-7.602.792
BTRA1-6	02-nov-04	392	- M\$	-221.649	-1.924.350
BTRA1-7	30-dic-05	449	- M\$	-76.788	-1.330.627
BTRA1-8	06-jun-07	501	- M\$	-108.022	-1.544.412

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
BTRA1-2	no	BTRA1-2A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-3	no	BTRA1-3A	7,40%	Completamente pagado
		BTRA1-3B	7,40%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2018
BTRA1-4	si	BTRA1-4A	7,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/06/2019
		BTRA1-4B	6,50%	Tres pagos semestrales. Primero el 01/06/2019
BTRA1-5	si	BTRA1-5A	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
		BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-6	si	BTRA1-6A	3,50%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/09/2011
		BTRA1-6B	4,50%	Primer pago el 01/09/2011, último pago el 01/09/2017
		BTRA1-6C	5,00%	Pago único el 01/12/2017

BTRA1-7	si	BTRA1-7A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2013 Primer pago el 01/01/2014, último pago el 01/10/2020	
		BTRA1-7B	4,50%		
		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 Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021	
		BTRA1-8B	4,50%		
		BTRA1-8C	5,50%		Pago único el 01/03/2022
		BTRA1-8D	5,00%		Pago único el 01/06/2022

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2016	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2016
BTRA1-2	A	6.50%	168	-	168,000.00	-
BTRA1-2	B	6.30%	143	136	143,000.00	16,329.33
BTRA1-3	A	7.40%	230	-	230,000.00	-
BTRA1-3	B	7.40%	317	244	317,000.00	32,129.80
BTRA1-4	A	7.00%	806	806	403,000.00	58,059.08
BTRA1-4	B	6.50%	710	710	35,500.00	100,345.29
BTRA1-5	A	6.00%	876	876	438,000.00	170,482.83
BTRA1-5	B	6.00%	2,456	2,456	122,800.00	294,297.08
BTRA1-6	A	3.50%	480	480	240,000.00	-
BTRA1-6	B1	4.50%	245	245	119,805.00	12,082.35
BTRA1-6	B2	4.50%	245	245	195	19.67
BTRA1-6	C	5.00%	245	245	146,837.81	245,089.96
BTRA1-7	A	4.80%	1,620	1,585	162,000.00	-
BTRA1-7	B	5.40%	500	500	50,000.00	36,423.50
BTRA1-7	C	4.50%	1	1	59,520.00	96,592.21
BTRA1-8	A	4.15%	1,563	1,525	156,300.00	-
BTRA1-8	B	4.50%	471	471	47,100.00	46,673.37
BTRA1-8	C	5.50%	114	114	11,400.00	19,213.94
BTRA1-8	D	5.00%	580	580	58,000.00	93,330.53

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 de 2016 y 2015, 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\$
	31-12-2016	31-12-2015
BTRA1-2	7,033	8,118
BTRA1-3	9,283	11,614
BTRA1-4	68,105	71,272
BTRA1-5	65,401	75,634
BTRA1-6	87,542	73,081
BTRA1-7	56,497	51,034
BTRA1-8	53,643	50,982
Totales	347,504	341,735

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión	total	Efecto en	resultado
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
BTRA1-2	17,837	17,464	- 5,135	- 10,815
BTRA1-3	-	-	-	- 4,564
BTRA1-4	35,118	37,073	- 909	- 13,062
BTRA1-5	69,667	57,828	341	3,401
BTRA1-6	38,976	17,827	21,653	17,826
Totales	161,598	130,192	15,950	- 7,214

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión	total	Efecto en	resultado
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
BTRA1-2	384	5,910	- 5,359	- 2,923
BTRA1-3	10,321	22,034	- 11,091	- 5,789
BTRA1-4	19,491	27,617	- 7,347	- 7,499
BTRA1-5	217,282	305,598	13,470	- 4,654
BTRA1-6	162,558	152,714	14,148	30,378
BTRA1-7	79,129	79,153	2,207	- 1,257
BTRA1-8	116,688	86,730	32,402	- 8,186
Totales	605,853	679,756	38,430	70

Nota 24. Políticas de gestión de Riesgo.

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

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

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

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

La empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, estos mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros

clientes como así también el cumplimiento en el plazo de nuestra obligaciones, esto considerado en el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La administración de la Sociedad realiza gestiones que permiten realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de mercado: corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Sociedad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

Nota 25. Información Financiera por Segmentos.

La sociedad revela información por segmentos de acuerdo en NIIF 8 “Segmentos operativos”, que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones para los productos, servicios y áreas geográficas.

Los segmentos de negocios de la sociedad están compuestos:

a) Estructuración de bonos securitizados

-
- Estimación de flujos de caja que serán generados por los activos del patrimonio separado.
- Diseño definitivo legal y financiero de la emisión de títulos de deuda.
- Elaboración del contrato de compraventa de activos entre la compañía originadora y la Securitizadora
- Elaboración del contrato de emisión.

b) Emisión y colocación de bonos securitizados

- Elaboración del prospecto de emisión y de la documentación adicional requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros.
- Justificación y negociación de criterios de estructuración ante los inversionistas institucionales y clasificadores de riesgo de la estructura de la emisión y los modelos financieros.
- Emisión y colocación de los títulos de deuda de securitización.

c) Administración y coordinación de patrimonios separados

- Coordinar las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo de cada patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas.
- Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en cada patrimonio.

Para cada uno de estos segmentos de negocio, existe información financiera que es regularmente utilizada por la administración para la toma de decisiones, la asignación de recursos y la evaluación de desempeño.

Cabe destacar que para los presentes estados financieros, se incluye información sólo por el segmento de negocios de administración y coordinación de patrimonios separados, ya que no se han realizado estructuraciones y emisión de bonos.

Nota 26. Ganancia Básica por Acción.

	M\$		M\$
Ganancias (pérdidas) por Acción	31-12-2016		31-12-2015
	\$		\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación			
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	- 79,715,000	-	65,738,000
Promedio ponderado de Número de acciones	813,821		813,821
Ganancia (pérdida) por acción	- 97.95	-	80.78

Nota 27. Medio Ambiente

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

Nota 28. Cauciones

A la fecha la Sociedad no mantiene cauciones al respecto.

Nota 29. Compromisos y Contingencias

A la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios no existen compromisos ni contingencias.

Nota 30. Sanciones

Transa Securitizadora S.A. y Filiales, no han sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

Nota 31. Hechos Posteriores

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre de 2016 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.

Nota 32. Hechos Relevantes

No existen hechos relevantes de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre de 2016 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.