

Datos Sociedad

Nombre de Entidad que Informa

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

RUT de Entidad que Informa

96.765.170-2

Moneda de Presentación

Miles Pesos (CLP)

Estados Financieros Principales

Presentación de Estados Financieros

Estado de Situación Financiera Clasificado

Estado de Situación Financiera por Liquidez

Estado de Resultados Por Función

Estado de Resultados Por Naturaleza

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujo de Efectivo

Estado de Flujo de Efectivo Directo

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto

Estado presentado

Clasificado

Naturaleza

Directo



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 – BTRA 1-2 y BTRA 1-3", que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados consolidados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha 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 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.



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 – 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 – BTRA 1-2 y BTRA 1-3" al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados a esa fecha de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

Los mencionados estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por AMR Auditores Consultores S.P.A. quien con fecha 24 de marzo de 2016 emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.


Raimundo López L.
Rut 6.467.023-9



Santiago, 24 de marzo de 2016

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 – BTRA 1-2 y BTRA 1-3”, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados consolidados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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.



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 – BTRA 1-2 y BTRA 1-3", sobre los cuales la sociedad tiene el derecho al 100% de los resultados que estos generen.

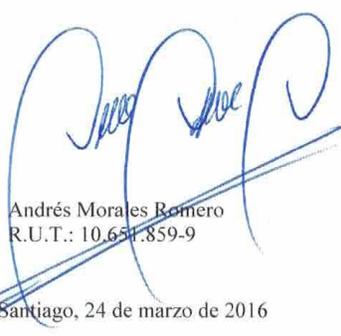
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

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 – BTRA 1-2 y BTRA 1-3" al 31 de diciembre de 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

Los Estados Financieros de Transa Securitizadora S.A. Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2014, preparados de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe con fecha de 25 de Marzo de 2015



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

Santiago, 24 de marzo de 2016



AMR Auditores Consultores Spa

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

Activos corrientes	31-12-2015	31-12-2014
Efectivo y equivalentes al efectivo	28.736	31.633
Otros activos financieros corrientes	279.660	895.688
Otros activos no financieros corrientes	203.027	162.730
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	137.908	245.867
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	88.874	111.163
Activos corrientes totales	738.205	1.447.081

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	-	334.425
Otros activos no financieros no corrientes	-	-
Propiedades, planta y equipo	24.251	26.223
Activos por impuestos diferidos	144.953	107.513
Total de activos no corrientes	169.204	468.161
Total de activos	907.409	1.915.242

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes	-	234.227
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	241.235	236.905
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	39.754	37.344
Otras provisiones a corto plazo	4.748	5.261
Pasivos corrientes totales	285.737	513.737

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	-	714.095
Total de pasivos no corrientes	-	714.095
Total de pasivos	285.737	1.227.832

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 949.146	- 883.408
Otras reservas	- 343.245	- 343.245
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	621.672	687.410
Patrimonio total		
Total de patrimonio y pasivos	907.409	1.915.242

Estado del resultado, por naturaleza consolidado

01-01-2015 **01-01-2014**
31-12-2015 **31-12-2014**

Ganancia (pérdida)

Ingresos de actividades ordinarias	185.776	317.990
Gastos por beneficios a los empleados	128.096	97.683
Gasto por depreciación y amortización	3.441	2.811
Otros gastos, por naturaleza	206.827	186.367
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	- 152.588	31.129
Costos financieros	-	96.477
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación	28.670	- 105.479
Resultados por unidades de reajuste	20.739	15.424
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 103.179	- 155.403
Gasto por impuestos a las ganancias	- 37.441	- 12.917
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 65.738	- 142.486
Ganancia (pérdida)	- 65.738	- 142.486

Ganancia (pérdida), atribuible a

Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 65.738	- 142.486
Ganancia (pérdida)	- 65.738	- 142.486

Ganancia por acción básica

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	- 80,78	- 175,08
Ganancia (pérdida) por acción básica	- 80,78	- 175,08

Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados

01-01-2015 **01-01-2014**
31-12-2015 **31-12-2014**

Estado del resultado integral

Ganancia (pérdida)	- 65.738	- 142.486
Resultado integral total	- 65.738	- 142.486

Resultado integral atribuible a

Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 65.738	- 142.486
--	-----------------	------------------

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

01-01-2015 01-01-2014
31-12-2015 31-12-2014

Clases de cobros por actividades de operación

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	244.529	758.550
--	---------	---------

Clases de pagos

Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	163.590	579.922
Pagos a y por cuenta de los empleados	128.096	97.683
Intereses pagados, clasificados como actividades de la operación	-	76.943
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	- 47.157	4.002

Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión

Compra de propiedades , planta y equipos	1.469	1.761
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	- 1.469	- 1.761

Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación

Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Reembolso de préstamos, clasificados como actividades de financiación	-	12.000
Préstamos de entidades relacionadas	45.729	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	44.308
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	11.743
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	45.729	- 68.051
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	- 2.897	- 65.810
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	31.633	97.443
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	28.736	31.633

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
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	- 65.738	- 408.983
Patrimonio al final del periodo 31/12/2015	1.914.063	- 343.245	- 949.146	621.672

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2014	1.914.063	- 343.245	- 740.922	829.896
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 142.486	- 142.486
Resultado integral			- 142.486	- 142.486
Total incremento (disminución) en el patrimonio			- 142.486	- 142.486
Patrimonio al final del periodo 31/12/2014	1.914.063	- 343.245	- 883.408	687.410

Nota 1. Información Corporativa

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

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

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

Las actividades de la Empresa son realizadas en Chile.

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

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

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

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 31 de diciembre de 2015 son:

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

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

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

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas sobre las primeras. Al 31 de diciembre de 2014, la única instrucción de la SVS que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de los efectos del reconocimiento de los impuestos diferidos establecidos en el Oficio Circular N°856 de fecha 17 de octubre de 2014, el que establece una excepción, de carácter obligatoria y por única vez, al marco de preparación y presentación de información financiera que el organismo regulador ha definido como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dicho Oficio instruye a las entidades fiscalizadas, que: “las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.”, cambiando, en consecuencia, el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta la fecha anterior a la emisión de dicho Oficio, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas.

c) Moneda Funcional

La administración de Transa Securitizadora S.A., ha definido como moneda funcional el peso chileno, debido principalmente al entorno económico principal en el que opera la actividad de la Sociedad. Dicha conclusión se basa en lo siguiente:

- Es la moneda del país (Chile)
- Es la moneda que influye fundamentalmente en las operaciones de la Sociedad.

d) Bases de Conversión

Aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tales como la UF, se consideran denominadas en “unidades reajustables”, y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las respectivas operaciones.

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento (U.F.), han sido traducidos a moneda nacional, de acuerdo a los valores de conversión de estas unidades monetarias vigentes al cierre de cada período.

Los valores de conversión al cierre de cada período son los siguientes:

	31/12/2015	31/12/2014
Unidades de fomento	25.629,09	24.627,10

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

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

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

f) Cumplimiento y Adopción de NIIF

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

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

g) Uso de Estimaciones y Juicios

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

h) Consolidación- Entidades con Cometido Especial (SIC 12)

De acuerdo a lo indicado en la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y por la S.I.C. 12 Consolidados, Entidades de Cometido Especial, los estados financieros intermedios de Transa Securitizadora S.A., de 31 de diciembre de 2015, se presentan consolidados con los patrimonios separados denominados nemotécnicamente como “BTRA1 – BTRA1-2 Y BTRA1-3”, sobre los cuales la sociedad tiene el derecho al 100% de los resultados que estos generen.

Tal como se señala en los contratos de emisión de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, los tenedores de los títulos de deuda no tendrán derecho de cobrar a Transa Securitizadora “Patrimonio común” los saldos impagos de los títulos de deuda en la eventualidad de que éstos no se cubran en su totalidad.

i) Efectivo y Efectivo Equivalente

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

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

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

j) Instrumentos Financieros

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

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

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

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

2. Préstamos y Cuentas por Cobrar

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

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

3. Pasivos Financieros Valorizados a Costo Amortizado

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

4. Acreedores y Otras Cuentas Por Pagar

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

k) Clasificación Entre Activos y Pasivos Corrientes y no Corrientes

Son activos corrientes aquellos activos que cumplan con cualquiera de las siguientes características:

- Se pretenden liquidar consumir o vender dentro del ciclo operacional de la empresa.
- Se mantengan principalmente con fines de negociación.
- Se pretenden liquidar, consumir o vender dentro del periodo de un año a partir de los presentes Estados Financieros.
- Se trata específicamente de Efectivo y Equivalente de Efectivo, cuya utilización no esté restringida, por lo menos dentro de los próximos doce meses.

Se clasifican como Activos no Corrientes a todos aquellos activos que no corresponden clasificar como Activos Corrientes.

Los pasivos que la entidad ha clasificado como corrientes, son aquellos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- Se pretenden liquidar dentro del ciclo operacional de la empresa.
- Se mantengan principalmente con fines de negociación.
- Exista la obligación de liquidarlo dentro del período de doce meses a partir de la fecha de presentación de estos Estados Financieros.
- La entidad no posee el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de presentación de estos Estados Financieros.

Se clasifican como pasivos no corrientes a todos aquellos pasivos que no corresponda clasificar como pasivos corrientes.

Par todos los efectos de información de los presentes Estados Financieros. Transa Securitizadora S.A. ha definido como ciclo normal de operaciones el período el período de un año calendario.

l) Propiedades Planta y Equipo

Las Propiedades, Plantas y Equipos están valorizadas de acuerdo al método del costo según lo indica la NIC 16 (Propiedades, Planta y Equipos), esto es, están presentados por su costo de adquisición, menos cualquier pérdida por depreciación y deterioros acumulados.

La depreciación es calculada usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, plantas y equipos, se efectúa en base a las expectativas que tiene la empresa en cuanto al período en que gozará de los beneficios económicos que estos generen.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual.

m) Impuestos Diferidos

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

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

n) Provisiones

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

Provisiones Activos Securitizados en Mora

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

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

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

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

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

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

ñ) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

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

o) Reconocimiento de Gastos

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

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

p) Deterioro

1. Activos no financieros

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

Los importes de Propiedades, Planta y Equipo se someten a pruebas de deterioro siempre que existan indicadores internos o externos que indiquen que el valor libros de los activos puede no ser recuperable. El valor recuperable de un activo se estima como el mayor valor entre el precio de venta neto y el valor de uso. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el importe en libros supera el valor recuperable.

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

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

2. Activos financieros

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

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

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

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

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

El detalle para el cálculo de la provisión es el siguiente:

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

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

q) Indemnización por Años de Servicio

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

r) Vacaciones del Personal

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

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

Nota 3. Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden los saldos de caja y cuentas corrientes bancarias, el detalle es el siguiente:

Efectivo	M\$ 31-12-2015	M\$ 31-12-2014
Efectivo en caja	476	476
Saldos en bancos	28.260	31.157
Efectivo	28.736	31.633

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Activos financieros corrientes	M\$ 31-12-2015	M\$ 31-12-2014
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Común	242.506	76.394
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	-	589.967
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-	30.945
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	37.154	42.446
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	-	224.211
Provisión Cartera Securitizada	-	6.385
Total Activos financieros corrientes	279.660	895.688

- Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Común y Contratos de Arriendo con compromiso de compra venta son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos.
- Contratos de Mutuos Hipotecarios de Patrimonios Separados son inversiones de los Patrimonios, Estos son valorizados a tasa de compra.
- Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados, está compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados , valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo, La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de los títulos de deuda securitizada a la fecha de las emisiones. Se registra en el rubro corriente porque son vencimientos hasta el 31/12/2016.
- Provisión Cartera Mutuos Hipotecarios y Provisión cartera securitizada corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas que se estiman incobrables, según el criterio establecido en el contrato de emisión de títulos de deuda de securitización, respectivo: La provisión se efectúa de acuerdo al siguiente detalle:

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

De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.
- Fondos Mutuos, son inversiones que los patrimonios separados tienen para cancelar las obligaciones por títulos de deudas de securitización. Estos patrimonios tienen dos cortes de cupones los días 01 de Enero y 01 de Julio de cada año.

Nota 5. Otros Activos No Financieros Corrientes

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

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

El detalle es el siguiente:

	M\$	M\$
	31-12-2015	31-12-2014
Otros activos no financieros corrientes		
BTRA1-1	-	145.730
Patrimonio Común	203.027	17.000
Total Otros activos no financieros corrientes	203.027	162.730

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$		M\$	
	31-12-2015		31-12-2014	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes				
Deudores Morosos		218.264		227.682
Provisión Morosidad	-	165.741	-	45.049
Cta. Cte. Del Personal		5.001		6.803
Fondos por rendir		5.181		5.081
Seguros por cobrar		15.993		31.150
Por Cobrar Patrimonios separados		-		5.418
Otras cuentas por cobrar		59.210		14.782
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		137.908		245.867

Nota 7. Saldos y transacciones con Partes Relacionadas

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y en normativa de la Superintendencia de Valores y seguros y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas al cierre de cada período corresponden principalmente a operaciones comerciales propias del giro. Las cuales no devengan interés ni reajustes.

A la fecha de los presentes estados financieros no existen provisiones de deudas de dudoso cobro ni hay garantías otorgadas asociadas a los saldos entes relacionados.

a) Detalle de Partes relacionadas Por Cobrar Corto Plazo

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	31-12-2015	31-12-2014
96.765.170-2	BTRA1-1	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	1.879	-
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	262	190
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	36	884
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	10.222	18.871
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	10.787	19.319
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	23.952	15.981
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	16.390	17.917
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	10.847	20.473
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	Semestral	Semestral	14.499	17.528
			TOTALES			88.874	111.163

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	M\$	M\$
						31-12-2015	31-12-2014
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Matriz	Ptéstamo	Mensual	Mensual	13.500	-
96.765.170-2	BTRA1-1	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	138	-
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	2.392	165
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	10.935	10.112
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	-	3.160
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	-	1.477
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	-	2.828
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	-	2.925
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	-	3.888
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo otorgado	Una cuota	Una cuota	12.789	12.789
TOTALES						39.754	37.344

Nota 8. Otros Activos Financieros No Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables (cartera securitizada) del Patrimonios Separados, valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo. Se clasifica en no corriente lo vencimientos desde el 01/01/2017 en adelante.

El detalle es el siguiente:

	M\$	M\$
Otros activos financieros no corrientes	31-12-2015	31-12-2014
BTRA1-1	-	334.425
Total otros activos financieros no corrientes	-	334.425

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	31-12-2015	31-12-2014
Agustinas 657 Ofic. 44	Método del costo	Lineal	240 meses	30.000	30.000
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	3.230	5.913
Depreciación acumulada				-8.979	-9.690
TOTALES				24.251	26.223

Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos

-El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	419.055	94.287
Impuesto por Provisión Morosidad	165.741	37.290
Impuesto por Provisión Honorarios	50.247	12.307
Impuesto por Provisión Vacaciones	4.749	1.069
Total otros activos financieros no corrientes	450.124	144.953

Nota 11. Pasivos Financieros, Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos hasta un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización . El Detalle es el siguiente:

Otros pasivos financieros corrientes

Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Tasa	31-12-2015	31-12-2014
Btral	B	139	UF	Semestral	6,30%	-	234.227
Total pasivos financieros corrientes						-	234.227

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	31-12-2015	31-12-2014
Retenciones por pagar	4.996	1.842
Recaudaciones por liquidar	83.990	188.455
Otras cuentas por pagar	139.652	32.105
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	-	615
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	583
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	-	2.620
Depósitos de terceros	12.597	9.301
Seguros por pagar	-	1.384
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	241.235	236.905

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M\$	M\$
	31-12-2015	31-12-2014
Aporte Inicial	5.261	5.509
Provisión del Período	3.839	4.902
Importes utilizados	-4.352	-5.150
Total	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 títulos de deuda de securitización, El Detalle es el siguiente:

Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Acreeador	Tasa	31-12-2015	31-12-2014
Btral	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	-	714.095
Otros pasivos financieros no corrientes							-	714.095

Nota 15. Patrimonio

a) Capital Pagado

Al 31 de diciembre de 2015, el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$1.914.063.

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

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

c) La composición accionaría es la siguiente:

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

Nota 15. Patrimonio (continuación)

Durante los períodos 2015 y 2014, no hay cambios en el número de acciones.

c) Dividendos distribuidos.

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos.

d) Descripción de los Componentes de Reservas.

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

e) Movimiento Patrimonial

	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
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	- 65.738	- 408.983
Patrimonio al final del periodo 30/09/2015	1.914.063	- 343.245	- 949.146	621.672

f) Ganancia por acción

	M\$ 31-12-2015	M\$ 31-12-2014
	\$	\$
Ganancias (pérdidas) por Acción		
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-65.738.000	-142.486.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción	- 81	- 175

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre 2015 y 2014, son los siguientes:

Rubro	M\$	M\$
	31-12-2015	31-12-2014
(a) Interés por activo a securitizar	10.434	9.880
(b) Administración patrimonios separados	175.342	168.828
(c) Interés por activos securitizados	-	50.906
(d) Interés por cartera valores negociables	-	65.910
Otros ingresos	-	22.466
Total	185.776	317.990

La sociedad matriz presta principalmente dos tipos de servicios:

- Estructuración de una operación de securitización por la cual cobra honorario único al término del proceso de securitización. (Durante el año 2015 a la fecha no se ha efectuado este servicio).
- Ingresos por la administración de patrimonios separados; éste se reconoce de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de administración.
- (a) Corresponde al interés devengado por los contratos que mantiene en cartera para ser securitizados o vendidos.
- (b) Corresponde a los honorarios que la Sociedad Matriz cobra por la administración de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8.
- (c) Corresponde al interés generado por las carteras securitizadas de los Patrimonios Separados.
-
- (d) Corresponde al interés generado por las carteras paralelas (inversiones de contratos de mutuos hipotecarios) de los Patrimonios Separados.

Nota 17. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados.

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

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-1	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será aquel que permita mantener un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y largo plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectúe 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 efectúe el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF.

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

Para los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no tiene derecho sobre los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo los administra y percibe una remuneración por este concepto.

Nota 18. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	
	31-12-2015	31-12-2014
Remuneraciones	128.609	95.542
Finiquitos	-	2.389
Feriado Legal	- 513	248
Total	128.096	97.683

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	
	31-12-2015	31-12-2014
Honorarios	39.299	69.946
Soporte Computacional	-	41.165
Insumos Oficina	2.731	9.176
Provisión Morosidad (*)	120.693	19.488
Remuneración por admin. y custodia de los activos	-	8.197
Remuneración clasificadores de riesgo	-	7.931
Remuneracion Auditores Externos	-	2.395
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	-	3.489
Gastos Judiciales	3.450	4.387
Pérdidas por prepagos	-	657
Pérdida liquidación de garantías (**)	-	1.219
Arriendos	17.338	16.115
Otros Gastos	23.316	3.516
Total	206.827	186.367

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	
	31-12-2015	31-12-2014
Reajuste Activos securitizados	-	48.231
Reajuste Inversiones	-	21.230
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-	-21.948
Reajuste obligaciones por prepagos	-	-49.112
Reajuste Inversiones	20.739	17.023
Total	20.739	15.424

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	M\$	M\$
	31-12-2015	31-12-2014
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	964.917	1.030.655
Ajuste Aplicación NIIF	-343.245	-343.245
Patrimonio de acuerdo a NIIF	621.672	687.410

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	M\$	M\$
	31-12-2015	31-12-2014
Resultado Bajo PCGA en Chile	-65.738	-142.486
Resultado Aplicación NIIF	-	-
Resultado de acuerdo a NIIF	-65.738	-142.486

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
BTRA1-1	35.409	193	Mtuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-2	35.580	199	Mtuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	35.864	202	Mtuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	36.823	236	Leasing habitacional	Acfín y Concreces Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	37.252	283	Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	38.293	392	Mtuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	38.716	449	Mtuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	39.239	501	Mtuos Hipotecarios	Acfín	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\$	-40.836	-71.805
BTRA1-3	10-mar-98	202	- M\$	-89.291	-123.127
BTRA1-4	24-oct-00	236	- M\$	-238.769	-1.901.517
BTRA1-5	27-dic-01	283	- M\$	-706.894	-6.989.823
BTRA1-6	02-nov-04	392	- M\$	-236.774	-1.661.173
BTRA1-7	30-dic-05	449	- M\$	-124.230	-1.223.257
BTRA1-8	06-jun-07	501	- M\$	-117.760	-1.401.355

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 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.
BTRA1-4	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-5	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-6	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-7	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-8	Bono Subordinado	No tiene

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Patrimonio	Bono	Código	Tasa emisión	Condiciones de pago
Separado	subordinado	nemotécnico	anual	
BTRA1-2	no	BTRA1-2A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-3	no	BTRA1-3A	7,40%	Completamente pagado
		BTRA1-3B	7,40%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2018
BTRA1-4	si	BTRA1-4A	7,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/06/2019
		BTRA1-4B	6,50%	Tres pagos semestrales. Primero el 01/06/2019
BTRA1-5	si	BTRA1-5A	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
		BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-6	si	BTRA1-6A	3,50%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/09/2011
		BTRA1-6B	4,50%	Primer pago el 01/09/2011, último pago el 01/09/2017
		BTRA1-6C	5,00%	Pago único el 01/12/2017
BTRA1-7	si	BTRA1-7A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2013
		BTRA1-7B	4,50%	Primer pago el 01/01/2014, último pago el 01/10/2020
		BTRA1-7C	5,50%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	si	BTRA1-8A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2014
		BTRA1-8B	4,50%	Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021
		BTRA1-8C	5,50%	Pago único el 01/03/2022
		BTRA1-8D	5,00%	Pago único el 01/06/2022

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2015	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2015
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	0	139.000,00	0,00
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	34.674,33
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	56.972,80
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	82.835,36
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	94.220,91
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	194.836,59
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	277.638,77
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	33.059,49
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	53,83
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	233.419,02
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	39.288,95
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	91.421,17
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	56.644,82
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	18.212,26
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	88.886,22

d) Gastos Patrimonios Separados

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración. El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

Patrimonio	31-12-2015	31-12-2014
BTRA1-2	7.889	7.182
BTRA1-3	11.287	10.769
BTRA1-4	69.263	60.949
BTRA1-5	73.503	66.118
BTRA1-6	71.022	57.118
BTRA1-7	49.596	45.076
BTRA1-8	49.546	44.993
Totales	332.106	292.205

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
BTRA1-2	16.972	28.555	- 10.510	- 2.564
BTRA1-3	-	4.607	- 4.435	256
BTRA1-4	36.028	50.621	- 12.693	18.690
BTRA1-5	56.198	63.087	- 4.522	12.159
BTRA1-6	17.324	-	17.324	-
Totales	126.522	146.870	- 14.836	28.541

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
BTRA1-2	5.743	8.920	- 2.841	309
BTRA1-3	21.413	28.094	- 5.626	- 11.650
BTRA1-4	26.238	35.456	- 7.287	- 3.286
BTRA1-5	296.985	206.039	98.679	- 79.618
BTRA1-6	148.410	123.524	29.522	20.577
BTRA1-7	76.922	81.190	- 1.221	17.817
BTRA1-8	84.285	95.837	- 7.955	20.066
Totales	659.996	579.060	103.271	- 35.785

d) Gastos Patrimonios Separados (continuación)

-Pérdidas por venta de activos a securitizar: La Sociedad Matriz no registra pérdidas por venta de activos a securitizar en el período.

-Pérdida en liquidación de garantías: Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	M\$		M\$	
	31-12-2015		31-12-2014	
BTRA1-2		3.221		2.318
BTRA1-3	-	6.723		-
BTRA1-4		-	-	26.578
BTRA1-5		3.306		4.962
BTRA1-6	-	2.536	-	2.302
BTRA1-7		-	-	687
BTRA1-8	-	7.895		8.716
Totales	-	10.627	-	13.571

Este cuadro considera la información de todos los patrimonios que la sociedad administra.

e) Activos a Securitizar

Originador	Número contratos 2015	Valor presente 2015	Número contratos 2014	Valor presente 2014
		UF		UF
Leasing Chile S.A.	-	-	4	1.449,67
Credycasa	1	61,12	1	103,97
Mutuocentro	18	4.612,44	5	1.171,98
Las Americas	1	296,71	-	-
Hipotecaria Valoriza S.A.	5	2.570,66	1	515,05
Cruz Blanca	2	130,20		
Totales	27	7.671,13	11	3.241

Estos activos se presentan en el rubro “otros activos financieros corrientes” de acuerdo a nota 4.

“Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Común y Contratos de Arriendo con compromiso de compra venta son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos”.

Nota 24. Políticas de gestión de Riesgo.

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

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

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

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

La empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, estos mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en el plazo de nuestra obligaciones, esto considerado en el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

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

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

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

Nota 25. Información Financiera por Segmentos.

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

Los segmentos de negocios de la sociedad están compuestos:

- a) Estructuración de bonos securitizados
 - Estimación de flujos de caja que serán generados por los activos del patrimonio separado.
 - Diseño definitivo legal y financiero de la emisión de títulos de deuda.
 - Elaboración del contrato de compraventa de activos entre la compañía originadora y la Securitizadora .
 - Elaboración del contrato de emisión.
- b) Emisión y colocación de bonos securitizados
 - Elaboración del prospecto de emisión y de la documentación adicional requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros.
 - Justificación y negociación de criterios de estructuración ante los inversionistas institucionales y clasificadores de riesgo de la estructura de la emisión y los modelos financieros.
 - Emisión y colocación de los títulos de deuda de securitización.
- c) Administración y coordinación de patrimonios separados
 - Coordinar las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo de cada patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas.
 - Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en cada patrimonio.

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

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

Nota 26. Ganancia Básica por Acción.

	M\$ 31-12-2015	M\$ 31-12-2014
	\$	\$
Ganancias (pérdidas) por Acción		
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-65.738.000	-142.486.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción	- 81 -	175

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

Nota 32. Hechos Relevantes

No existen hechos relevantes de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre de 2015 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.