



TRANSA
Securitizadora S.A.

MEMORIA ANUAL

2019



1. Identificación de la Entidad

1.1. Datos de la Sociedad

Razón Social	TRANSA SECURITIZADORA S.A.
RUT	96.765.170-2
Dirección	Agustinas 657, Of. 44
Notaría	RENE BENAVENTE CASH
de	SANTIAGO
Fecha de escritura	04-08-1995
Inscripción en RC	SANTIAGO

1.2. Propiedad y Control de la Sociedad

Accionista	RUT	Acciones Suscritas	% Participación
Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional Chile S.A.	96.786.780-2	308.324	37,89%
Servihabit S.A.	96.783.540-4	505.497	62,11%
		813.821	100,00%

2. Administración y Personal

2.1. Organización

La sociedad Transa Securitizadora S.A. posee un Directorio y Administración, conformado por las siguientes personas:

Directorio y Administración	Nombre
Presidente del Directorio	CARLOS JOSE MARIN VARAS
Director	SEBASTIAN GARDEWEG RIED
Director	RODRIGO MARIN LARRAIN
Director	CARLOS MARIN LARRAIN
Gerente General	GERMAN RUBIO CHACON
Contabilidad	ROSITA MOLINA CARTES

3. Remuneraciones

3.1. Directorio

Los directores no han percibido remuneraciones durante su desempeño en el año 2019.



3.2. Actividades y Negocios de la Entidad

Transa Securitizadora S.A. brinda un servicio de avanzada ingeniería en soluciones financieras, orientado a realizar emisiones de bonos securitizados con respaldo de hipotecas.

Actualmente la sociedad administra cinco Patrimonios Separados, cuyos códigos nemotécnicos son: BTRA1-2, BRA1-5, BRA1-7 y BRA1-8.

El detalle de las obligaciones por cada Patrimonio Separado al 31 de Diciembre de 2019 es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2019	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2019
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	8.786,92
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	84.103,18
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	350.512,71
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	8.937,65
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	109.021,44
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	19.329,70
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	22.561,80
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	108.041,76

El detalle de los vencimientos de obligaciones por cada Patrimonio Separado al 31 de Diciembre de 2019 es el siguiente:

Patrimonio	Código	Tasa Emisión	Condiciones de pago
BTRA1-2	BTRA1-2B	6,3%	Pagos Semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-5	BTRA1-5A	6,0%	Pagos Semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
BTRA1-5	BTRA1-5B	6,0%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-7	BTRA1-7B	4,5%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2020
BTRA1-7	BTRA1-7C	4,5%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	BTRA1-8B	4,5%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2021
BTRA1-8	BTRA1-8C	5,5%	Pago único el 01/03/2022
BTRA1-8	BTRA1-8D	5,0%	Pago único el 01/06/2022

4. Factores de Riesgo

Los principales riesgos que presenta la Sociedad son las políticas financieras que dicta el Banco Central, y el crecimiento y desarrollo económico del país.



5. Políticas de Inversiones y Financiamiento

La política de inversiones y financiamiento debe estar acorde a lo señalado en cada Escritura General y Escritura Especial de Formación de cada Patrimonio Separado. La administradora no tiene restricciones en las inversiones exceptuando aquellas de tipo legal vigentes.

6. Políticas de Dividendos

Los accionistas no han acordado distribuir dividendos.

7. Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

	Directorio	Gerencia	Organización
Número de personas por género			
Hombres	5	1	1
Mujeres	0	0	2
Número de personas por nacionalidad			
Chilena	5	1	3
Extranjeros	0	0	0
Número de personas por rango de edad			
Menores de 30 años	0	0	0
Entre 30 y 40 años	4	0	0
Entre 41 y 50 años	0	1	2
Entre 51 y 60 años	0	0	1
Entre 61 y 70 años	1	0	0
Número de personas por antigüedad en el cargo			
Entre 3 y 6 años en el cargo	5	1	3
Indicador brecha salarial por género			
	0	70%	30%

8. Estados Financieros y dictamen de los Auditores

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

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos revisado los estados financieros adjuntos de Transa Securitizadora S.A, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

Consideramos que la evidencia de 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 presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Transa Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas contables dispuestas por la Comisión para el Mercado Financiero.



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

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

Santiago, 9 de abril de 2020

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de situación Financiera Clasificados
Al 31 de diciembre 2019 y 2018

		31/12/2019	31/12/2018
	Nota Nº	M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	6.830	42.448
Otros activos financieros corrientes	4	164.491	146.566
Otros activos no financieros corrientes	5	175.203	186.027
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	6	44.469	23.631
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8a)	53.666	92.913
Activos corrientes totales		444.659	491.585
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	7	20.144	14.887
Activos por impuestos diferidos	9	151.332	147.365
Total de activos no corrientes		171.476	162.252
Total de activos		616.135	653.837
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	139.317	163.546
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8b)	4.611	17.538
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	11	4.301	8.358
Pasivos corrientes totales		148.229	189.442
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes		-	-
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total de pasivos		148.229	189.442
Patrimonio			
Capital emitido		1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(1.102.912)	(1.106.423)
Otras reservas		(343.245)	(343.245)
Total Patrimonio		467.906	464.395
Total de patrimonio y pasivos		616.135	653.837

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados resultados Integrales Individual, por naturaleza
Al 31 de diciembre 2019 y 2018

		01/01/2019	01/01/2018	01/09/2019	01/09/2018
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	13	139.840	164.036	30.115	41.353
Gastos por beneficios a los empleados	15	110.744	175.312	29.757	32.836
Gasto por depreciación y amortización		1.809	3.637	118	1.453
Otros gastos, por naturaleza	16	33.591	45.052	(2.279)	9.602
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		(6.304)	(59.965)	2.519	(2.538)
Resultados por unidades de reajuste	17	5.848	6.628	2.309	1.781
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(456)	(53.337)	4.828	(757)
Ingresos por impuestos a las ganancias		3.967	(8.862)	465	2.023
Ganancia (pérdida)		3.511	(62.199)	5.293	1.266
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		4,31	(76,43)	6,50	1,56
Ganancia (pérdida) por acción básica		4,31	(76,43)	6,50	1,56
Estado de Resultados Integral					
		01/01/2019	01/01/2018	01/09/2019	01/09/2018
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Estado del resultado integral					
Ganancia (pérdida)		3.511	(62.199)	5.293	1.266
Resultado integral total		3.511	(62.199)	5.293	1.266

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de flujos de efectivo, método directo
Al 31 de diciembre 2019 y 2018

	01/01/2019	01/01/2018
	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	139.840	251.372
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	81.248	54.475
Pagos a y por cuenta de los empleados	114.801	175.312
Otras entradas (salidas) de efectivo	21.709	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(34.500)	21.585
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	1.118	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	(1.118)	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Préstamos a entidades relacionadas	-	2.396
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	-	2.396
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(35.618)	23.981
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	42.448	18.467
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	6.830	42.448

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre 2019 y 2018

Estado de Cambio en el Patrimonio	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2019	1.914.063	(343.245)	(1.106.423)	464.395
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	3.511	3.511
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	3.511	3.511
Patrimonio al final del periodo 31/12/2019	1.914.063	(343.245)	(1.102.912)	467.906

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

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
RUT: 96.765.170-2

Las personas abajo indicadas, tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto a la veracidad de la información proporcionada en la presente Memoria 2019.

Nombre	Cargo	Rut	Firma
Carlos José Marín Varas	Presidente	6.373.693-7	
Sebastián Gardeweg Ried	Director	8.671.025-0 
Carlos Marín Larraín	Director	13.241.506-4 
Rodrigo Marín Larraín	Director	13.442.269-6 
Germán Rubio Chacón	Gerente General	10.880.236-7 