



**TRANSA**  
**Securitizadora S.A.**

# **MEMORIA ANUAL**

2023



**TRANSA**  
**Securitizadora S.A.**

## **1. Identificación de la Entidad**

### **1.1. Datos de la Sociedad**

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

La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros -hoy Comisión para el Mercado Financiero (CM)- con el N° 0574, de fecha 5 de agosto de 1996, y está sujeta a su fiscalización.

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

La empresa tiene su domicilio en calle Agustinas 657, oficina 44, comuna y ciudad de Santiago.

### **1.2. Propiedad y Control de la Sociedad**

La sociedad es controlada por Servihabit S.A. quién posee el 62,11% del total de las acciones, y por Inmobiliaria del Sur S.A., que posee el 37,89% de las acciones restantes. La Sociedad Servihabit S.A. está sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

## **2. Administración y Personal**

### **2.1. Organización**

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



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

### **3. Remuneraciones**

#### **3.1. Directorio**

Los directores no han percibido remuneraciones durante su desempeño en el año 2023.

#### **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.

Una vez realizada la emisión de bonos, la sociedad securitizadora cumple la función de coordinador general de los distintos actores que intervienen en la administración de la cartera de créditos que integran el activo de cada patrimonio separado, debiendo conciliar la información recibida de éstos, con sus propios registros, con la finalidad de que el proceso de percepción de flujos de caja de las carteras administradas sea el correcto.

Actualmente la sociedad administra un Patrimonio Separado, cuyo código nemotécnico es: BRA1-5.

### **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.

La Sociedad tiene políticas de Gestión de Riesgo orientadas a resguardar sus activos, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o pudiesen afectar.

**Riesgo de Crédito:** Riesgo de pérdida financiera cuando un cliente no cumple con sus obligaciones. Esta situación se origina principalmente de los deudores que acceden a su vivienda propia mediante instrumentos de inversión de la Sociedad.



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 y calce de sus activos y pasivos. La administración de la Sociedad realiza gestiones que permiten proyectar de manera eficiente los flujos de efectivo, anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

## 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
<b>Número de personas por género</b>			
Hombres	5	1	1
Mujeres	0	0	2
<b>Número de personas por nacionalidad</b>			
Chilena	5	1	3
Extranjeros	0	0	0
<b>Número de personas por rango de edad</b>			
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
<b>Número de personas por antigüedad en el cargo</b>			
Entre 3 y 6 años en el cargo	5	1	3
Indicador brecha salarial por género	0	70%	30%

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

Señores Directores y Accionistas de  
Transa Securitizadora S.A.

### **Opinión**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Transa Securitizadora S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Transa Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

### **Base para la opinión**

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo con los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Transa Securitizadora S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Responsabilidades de la Administración por los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Transa Securitizadora S.A. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.

## **Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Transa Securitizadora S.A. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Transa Securitizadora S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos

significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Ricardo Gutiérrez Mora  
R.U.T.: 8.842.746-7

AMR Auditores Consultores SpA.  
R.U.T. 77.848.090-5

Santiago, 22 de marzo de 2024

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**  
Estados financieros  
Correspondientes a los ejercicios terminados  
Al 31 de diciembre 2023 y 2022.

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**  
**Estados de situación Financiera Clasificados**  
**Al 31 de diciembre 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos – M\$)**

	Nota N°	31/12/2023	31/12/2022
		M\$	M\$
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	4.119	9.258
Otros activos financieros corrientes	5	242.664	255.774
Otros activos no financieros corrientes	6	1.000	253
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9(a)	49.112	23.461
<b>Activos corrientes totales</b>		<b>296.895</b>	<b>288.746</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo	8	125.884	140.002
Activos por impuestos diferidos	10	111.926	146.024
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>237.810</b>	<b>286.026</b>
<b>Total de activos</b>		<b>534.705</b>	<b>574.772</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	47.896	57.235
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9(b)	30.751	-
Otros pasivos no financieros corrientes	12	18.625	20.436
<b>Pasivos corrientes totales</b>		<b>97.272</b>	<b>77.671</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros no corrientes		-	-
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>97.272</b>	<b>77.671</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	13	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(1.258.512)	(1.198.844)
Otras reservas		(218.118)	(218.118)
<b>Total Patrimonio</b>		<b>437.433</b>	<b>497.101</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>534.705</b>	<b>574.772</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**  
**Estados de resultados Integrales, por naturaleza**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos – M\$)**

	Nota	01/01/2023	01/01/2022
	N°	31/12/2023	31/12/2022
		M\$	M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	14	54.971	57.009
Gastos por beneficios a los empleados	15	(42.766)	(39.925)
Gasto por depreciación y amortización	8	(14.118)	(1.767)
Otros gastos, por naturaleza	16	(33.737)	(118.598)
<b>Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales</b>		<b>(35.650)</b>	<b>(103.281)</b>
Costos financieros			
Resultados por unidades de reajuste	17	10.080	26.672
<b>Pérdida</b>		<b>(25.570)</b>	<b>(76.609)</b>
Gasto por impuestos a las ganancias		(34.098)	(6.670)
<b>Pérdida procedente de operaciones continuadas</b>		<b>(59.668)</b>	<b>(83.279)</b>
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		-	-
<b>Pérdida</b>		<b>(59.668)</b>	<b>(83.279)</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>			
Pérdida, atribuible a los propietarios de la controladora		(59.668)	(83.279)
<b>Pérdida</b>		<b>(59.668)</b>	<b>(83.279)</b>
<b>Ganancia por acción básica</b>			
Pérdida por acción básica en operaciones continuadas		(73,32)	(102,33)
<b>Pérdida por acción básica</b>		<b>(73,32)</b>	<b>(102,33)</b>
<b>Estado de Resultados Integral</b>			
		<b>01/01/2023</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Estado del resultado integral</b>		<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Pérdida		(59.668)	(83.279)
<b>Resultado integral total</b>		<b>(59.668)</b>	<b>(83.279)</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**  
**Estados de flujos de efectivo directo**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos – M\$)**

	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	51.764	119.267
<b>Clases de pagos</b>		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(38.670)	(117.611)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(48.984)	(39.925)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>(35.890)</b>	<b>(38.269)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>		
Compra de propiedades , planta y equipos	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Reembolso de préstamos, clasificados como actividades de financiación	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	30.751	-
Pago de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b>	<b>30.751</b>	<b>-</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(5.139)</b>	<b>(38.269)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	9.258	47.527
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>4.119</b>	<b>9.258</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022**

<b>2023</b>	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Pérdidas acumuladas</b>	<b>Patrimonio</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2023	1.914.063	(218.118)	(1.198.844)	497.101
<b>Resultado integral</b>				
Pérdida			(59.668)	(59.668)
Resultado integral			(59.668)	(59.668)
Total incremento (disminución) en el patrimonio			(59.668)	(59.668)
<b>Patrimonio al final del periodo 31/12/2023</b>	<b>1.914.063</b>	<b>(218.118)</b>	<b>(1.258.512)</b>	<b>437.433</b>
<b>2022</b>	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Pérdidas acumuladas</b>	<b>Patrimonio</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2022	1.914.063	(343.245)	(1.115.565)	455.253
<b>Resultado integral</b>				
Pérdida			(83.279)	(83.279)
Resultado integral			(83.279)	(83.279)
Incrementos (disminuciones) por otros cambios, patrimonio		125.127	-	125.127
Dividendos			-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	125.127	(83.279)	41.848
<b>Patrimonio al final del periodo 31/12/2022</b>	<b>1.914.063</b>	<b>(218.118)</b>	<b>(1.198.844)</b>	<b>497.101</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

## DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

Razón Social : **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

RUT : **96.765.170-2**

En Sesión de Directorio, celebrada con fecha 22 de marzo de 2024, los abajo firmantes, en su calidad de directores, se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente Informe, referido al 31 de diciembre de 2023, de acuerdo al siguiente detalle:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Flujos de Efectivo
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Notas a los Estados Financieros
- Análisis Razonados
- Hechos Relevantes
- Informe de Auditor Independiente

DocuSigned by:  
  
D0C1D43664F74C7...

**Carlos Marín Varas**  
Presidente

DocuSigned by:  
  
F4F3F17789424DA...

**Sebastian Gardeweg Ried**  
Director

DocuSigned by:  
  
6A1C73241B40472...

**Rodrigo Marín Larraín**  
Director

**Carlos Marín Larraín**  
Director

DocuSigned by:  
  
8D4F2005B86B485...

**Germán Rubio Chacón**  
Gerente General