

TRANSA SECURITIZADORA S.A

Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2022 y 2021

Informe de los Auditores Independientes Revisión de Estados Financieros

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Transa Securitizadora S.A, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 Internacionales de Información Financiera. 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

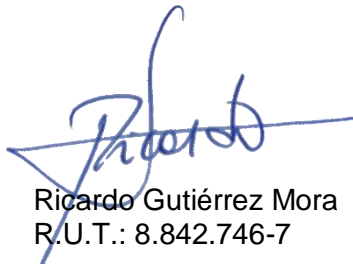
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos Estados Financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto 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 2022 y 2021, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



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

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

Santiago, 23 de marzo de 2023

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados

Estados de Resultados Integrales

Estados de Flujos de Efectivo

Estados de Cambios en el Patrimonio

Notas a los Estados Financieros

\$: Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF: Unidad de fomento

Índice

Estados de Situación Financieras Clasificados.....	5
Estados Integrados de Resultados Integrales por Naturaleza	6
Estados Integrados de Flujos de Efectivo, Método Directo	7
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	8
(1) Información Corporativa.....	9
(2) Resumen de Principales Criterios Contables Aplicados	9-17
(3) Nuevos Pronunciamientos Contables	17
(4) Efectivo y equivalentes al efectivo	17
(5) Otros Activos Financieros Corrientes	18
(6) Otros Activos No Financieros Corrientes	18
(7) Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar.....	18
(8) Propiedad Planta y Equipo.....	19
(9) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas	19-20
(10) Impuesto a la Renta y Diferidos	20
(11) Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar	20
(12) Otros Pasivos no Financieros Corrientes	21
(13) Patrimonio.....	21
(14) Ingresos Ordinarios	22
(15) Gastos por Beneficio a los Empleados	22
(16) Otros Gastos por Naturaleza	22
(17) Resultado por Unidades de Reajuste	23
(18) Información de Patrimonios Separados	23-24
(19) Políticas de gestión de Riesgo	24-25
(20) Información Financiera por Segmentos	25-26
(21) Ganancia Básica por Acción.....	26
(22) Medio Ambiente	26

(23)	Contingencia y Compromisos	27
(24)	Activos y Pasivos Contingentes	27
(25)	Cauciones Obtenidas de Terceros	27
(26)	Sanciones	27
(27)	Hechos Posteriores	27

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de situación Financiera Clasificados
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2022 y 2021
(En miles de pesos – M\$)

	Nota Nº	31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	9.258	47.527
Otros activos financieros corrientes	5	255.774	266.697
Otros activos no financieros corrientes	6	253	1.553
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	23.461	137.375
Activos corrientes totales		288.746	453.152
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	8	140.002	16.642
Activos por impuestos diferidos	10	146.024	152.694
Total de activos no corrientes		286.026	169.336
Total de activos		574.772	622.488
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	57.235	76.746
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	-	78.468
Otros pasivos no financieros corrientes	12	20.436	12.021
Pasivos corrientes totales		77.671	167.235
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes		-	-
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total de pasivos		77.671	167.235
Patrimonio			
Capital emitido	13	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(1.198.844)	(1.115.565)
Otras reservas		(218.118)	(343.245)
Total Patrimonio		497.101	455.253
Total de patrimonio y pasivos		574.772	622.488

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 2022 y 2021
(En miles de pesos – M\$)

	Nota N°	31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	14	57.009	100.466
Gastos por beneficios a los empleados	15	(39.925)	(77.212)
Gasto por depreciación y amortización	8	(1.767)	(2.139)
Otros gastos, por naturaleza	16	(118.598)	(30.411)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		(103.281)	(9.296)
Costos financieros			
Resultados por unidades de reajuste	17	26.672	10.305
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(76.609)	1.009
Gasto por impuestos a las ganancias		(6.670)	(3.086)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(83.279)	(2.077)
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		-	-
Pérdida		(83.279)	(2.077)
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(83.279)	(2.077)
Pérdida		(83.279)	(2.077)
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(102,33)	(2,55)
Ganancia (pérdida) por acción básica		(102,33)	(2,55)
Estado de Resultados Integral			
		01/01/2022	01/01/2021
Estado del resultado integral		31/12/2022	31/12/2021
Ganancia (pérdida)		(83.279)	(2.077)
Resultado integral total		(83.279)	(2.077)

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 2022 y 2021
(En miles de pesos – M\$)

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	119.267	129.588
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(117.611)	(15.684)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(39.925)	(79.213)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(38.269)	34.691
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Reembolso de préstamos, clasificados como actividades de financiación	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(38.269)	34.691
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	47.527	12.836
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	9.258	47.527

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 2022 y 2021

2022	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2022	1.914.063	(343.245)	(1.115.565)	455.253
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			(83.279)	(83.279)
Resultado integral			(83.279)	(83.279)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias, patrimonio		125.127		125.127
Total incremento (disminución) en el patrimonio			(83.279)	(83.279)
Patrimonio al final del periodo 31/12/2022	<u>1.914.063</u>	<u>(218.118)</u>	<u>(1.198.844)</u>	<u>497.101</u>
2021	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2021	1.914.063	(343.245)	(1.113.488)	457.330
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			(2.077)	(2.077)
Resultado integral			(2.077)	(2.077)
Dividendos			-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	(2.077)	(2.077)
Patrimonio al final del periodo 31/12/2021	<u>1.914.063</u>	<u>(343.245)</u>	<u>(1.115.565)</u>	<u>455.253</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 1. Información Corporativa

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

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

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

Las actividades de la Empresa son realizadas en Chile.

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

La sociedad es controlada por Servihabit S.A. quién posee el 62,11% del total de las acciones y por 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.

Nota 2. Resumen de Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 31 de diciembre de 2022 son:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Cambio en el Patrimonio
- 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 al 31 de diciembre 2022 fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), vigentes a la fecha y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados Financieros y normas emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (C.M.F).

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Resumen de Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

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

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Los estados financieros a diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y las Normas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la CMF, priman estas últimas sobre las primeras. Al 31 de diciembre de 2022, la única instrucción de la CMF que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de los efectos del reconocimiento de los impuestos diferidos establecidos en el Oficio Circular N°856 de fecha 17 de octubre de 2014, el que establece una excepción, de carácter obligatoria y por única vez, al marco de preparación y presentación de información financiera que el organismo regulador ha definido como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dicho Oficio instruye a las entidades fiscalizadas, que: “las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.”, cambiando, en consecuencia, el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta la fecha anterior a la emisión de dicho Oficio, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas.

Se han efectuado reclasificaciones menores a los estados financieros de situación financiera del ejercicio anterior para efectos de una mejor comparabilidad de la información expuesta.

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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Resumen de Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

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:

	31/12/2022	31/12/2021
Unidad de fomento	35.110,98	30.991,74

e) Cumplimiento y Adopción de NIIF

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

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

f) 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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Resumen de Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

g) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados.

Los fundamentos para que la Sociedad no consolide con su Patrimonio Separado, según lo establecido en el párrafo en la Norma Internacional de información Financiera (NIIF) N°10, se basa principalmente en que:

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, estratégicas y toma de decisiones del Patrimonio Separado, ya que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de emisión.
- El Riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a estos y en ningún caso al patrimonio común en estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes del Patrimonio Separado si existieran, pasarían a ser de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficits y pasivos son de cargo de los Tenedores de Bonos.

h) Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2022, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros.

i) Efectivo y Efectivo Equivalente

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

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

j) Instrumentos Financieros

j.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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Resumen de Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Instrumentos Financieros (continuación)

j.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.

j.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.

j.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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Resumen de Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

l) Instrumentos Financieros

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

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

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

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

m) Propiedades Planta y Equipo

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

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

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

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

El bien denominado Inmueble y su depreciación acumulada fue revalorizado según tasación de fecha 19-12-2022.

El reconocimiento inicial de este ajuste se efectuó contra Patrimonio, tal como lo requiere esta norma.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Resumen de Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

n) Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos

Impuesto a las ganancias

Los impuestos a la renta de primera categoría, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que sean diferencia entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo a las normas establecidas en la NIC 12. Por lo tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

ñ) Provisiones

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

Provisiones Activos en Mora

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

o) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

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

p) Reconocimiento de Gastos

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

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

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Resumen de Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

q) Deterioro

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

q.1 Activos no financieros

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

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

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

q.2 Activos financieros

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

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

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

r) Segmento de negocios.

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

s) Indemnización por Años de Servicio

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

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Resumen de Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

t) Vacaciones del Personal

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

Nota 3. Nuevos Pronunciamientos Contables

Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

	Enmiendas	Fecha de aplicación
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	Mejoras anuales a las normas 2018-2020	1 de enero de 2022

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

	Enmiendas	Fecha de aplicación
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que	1 de enero de 2023
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con	1 de enero de 2024
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de	Por determinar

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

Nota 4. Efectivo y Efectivo Equivalente

La composición al 31 de diciembre 2022 y 2021, es la siguiente:

Descripción	31/12/2022	31/12/2021
	MS	MS
Efectivo en caja	80	100
Saldos en bancos	9.178	47.427
Total efectivo	9.258	47.527

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

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 5. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Contratos de Mutuos Hipotecarios	333.989	344.912
Provisión Incobrable	(78.215)	(78.215)
Total Activos financieros corrientes	255.774	266.697

Nota 6. Otros Activos No Financieros Corrientes

La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Cta. Cte. Del Personal	253	1.553
Anticipo Honorarios	14.205	14.205
Provisión	(14.205)	(14.205)
Total Otros activos no financieros corrientes	253	1.553

Nota 7. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Deudores Morosos	155.138	129.870
Provisión Morosidad	(155.138)	(129.870)
Otras ctas. por cobrar	-	-
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	-	-

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 8. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro es el siguiente:

	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total
2022	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2022	30.000	6.170	36.170
Depreciación acumulada al 01.01.2022	(13.622)	(5.906)	(19.528)
Depreciación del Ejercicio	(1.503)	(264)	(1.767)
Valor neto antes de revalorización	14.875	-	14.875
Ajuste de valor Razonable	125.127	-	125.127
Valor neto al 31.12.2022	140.002	-	140.002

	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total
2021	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2021	30.000	6.170	36.170
Adiciones y otros	-	-	-
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2021	(12.124)	(5.265)	(17.389)
Depreciación del Ejercicio	(1.498)	(641)	(2.139)
Valor neto al 31.12.2021	16.378	264	16.642

El bien raíz se valoriza al valor razonable:

La medida del valor razonable del Inmueble está basada en una tasación hecha por un perito tasador independiente con capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad. La tasación es de fecha 19/12/2022.

La revalorización del bien raíz generó un superávit de revaluación por M\$125.127

Nota 9. Saldos y transacciones con Partes Relacionadas

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y en normativa de la Comisión para el Mercado Financiero y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.

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

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

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCIONES	PAGOS	MONEDA	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos	Mensuales	\$ Chilenos	-	46.551
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos	Mensuales	\$ Chilenos	23.161	55.436
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos	Mensuales	\$ Chilenos	-	35.388
96.783.540-4	Servihabit	Accionista	Cuenta comerc	Mensuales	\$ Chilenos	300	-
TOTALES						23.461	137.375

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar Corto Plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCIONES	PAGOS	MONEDA	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
96.783.540-4	Servihabit	Accionista	Cuenta comerc	Mensuales	\$ Chilenos	-	63.869
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Recaudación	Mensuales	\$ Chilenos	-	14.599
TOTALES						-	78.468

Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos

-El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	293.272	79.183	343.245	92.676
Impuesto por Provisión Morosidad	155.138	41.887	129.870	35.065
Impuesto por Provisión Incobrable	78.215	21.118	78.215	21.118
Impuesto por Provisión gastos	14.205	3.836	14.205	3.835
TOTALES	540.830	146.024	565.535	152.694

Nota 11. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Retenciones por pagar	6.611	965
Recaudaciones por liquidar	41.348	61.632
Proveedores	3.233	760
Otras cuentas por pagar	6.043	13.389
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas	57.235	76.746

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 12. Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Administración por liquidar	17.871	12.021
Seguros por pagar	2.205	-
Transferencias por imputar	360	-
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas	20.436	12.021

Nota 13. Patrimonio

a) Capital Pagado

Al 31 de diciembre 2022, el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$1.914.063.

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

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

b) La composición accionaría es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	N° de acciones suscritas	N° de acciones pagadas	N° 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%
Inmobiliaria del Sur S.A.	96.563.250-6	única	308.324	308.324	308.324	37,89%
TOTALES			813.821	813.821	813.821	100,00%

c) Dividendos distribuidos.

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos.

d) Descripción de los Componentes de Reservas.

El ítem patrimonial de Otras Reservas nace con la adopción de Normas internacionales de Información Financiera. Corresponde a las diferencias entre el valor par y el valor de colocación de títulos de deuda de securitización de los Patrimonios Separados al momento de su colocación.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 14. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad al 31 de diciembre 2022 y 2021, son los siguientes:

	01/01/2022	01/01/2021
	31/12/2022	31/12/2021
Rubro	M\$	M\$
Interés por activo a securitizar	1.777	8.245
Administración patrimonios separados	50.035	89.360
Otros ingresos	5.197	2.861
Total	57.009	100.466

La sociedad presta principalmente dos tipos de servicios:

- Estructuración de una operación de securitización por la cual cobra honorario único al término del proceso de securitización. (Durante el período no se ha efectuado este servicio).
- Ingresos por la administración de patrimonios separados; éste se reconoce de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de administración.

Nota 15. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro es el siguiente:

	01/01/2022	01/01/2021
	31/12/2022	31/12/2021
Rubro	M\$	M\$
Remuneraciones	(39.925)	(77.212)
Total	(39.925)	(77.212)

Nota 16. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro es el siguiente:

	01/01/2022	01/01/2021
	31/12/2022	31/12/2021
Rubro	M\$	M\$
Provisiones	25.268	(3.699)
Deudores Incobrables	52.956	-
Honorarios	9.556	4.138
Gastos de cobranza	400	991
Contribuciones e impuesto sobre tasa	21.065	13.373
Gatos. Administrativos	9.353	11.294
Total	118.598	26.097

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 17. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro es el siguiente:

Rubro	01/01/2022	01/01/2021
	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Reajuste Inversiones	26.672	4.394
Total	26.672	4.394

Nota 18. Información de Patrimonios Separados

a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Corrdinador General
BTRA1-5	27/12/2001	283	Leasing Habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Excedentes del periodo M\$	Excedentes acumulados M\$
BTRA1-5	27-dic-01	283	(577.920)	(15.602.004)

c) Retiros de excedentes:

En el caso del Patrimonios Separados BTRA1-5, 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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 18. Información de Patrimonios Separados (continuación)

d) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Al 31 de diciembre de 2022, el detalle de vencimientos obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Patrimonio	Código	Tasa emisión	Condiciones de pago
BTRA1-5	BTRA1-5A	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
BTRA1-5	BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2022	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2022
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	35.712,24
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	417.466,46

e) 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 2022 y 2021, el patrimonio separado ha efectuado gastos por el concepto costos de administración.

El valor incurrido muestra en el siguiente detalle:

Patrimonio		31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
BTRA1-5		42.059	66.872
	Totales	42.059	66.872

Nota 19. 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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 19. Políticas de gestión de Riesgo (continuación)

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

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

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

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

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

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

Nota 20. 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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 20. Información Financiera por Segmentos (continuación)

b) Emisión y colocación de bonos securitizados

- Elaboración del prospecto de emisión y de la documentación adicional requerida por la Comisión para el Mercado Financiero.
- Justificación y negociación de criterios de estructuración ante los inversionistas institucionales y clasificadores de riesgo de la estructura de la emisión y los modelos financieros.
- Emisión y colocación de los títulos de deuda de securitización.

c) Administración y coordinación de patrimonios separados

- Coordinar las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo de cada patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas.
- Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en cada patrimonio. Para cada uno de estos segmentos de negocio, existe información financiera que es regularmente utilizada por la administración para la toma de decisiones, la asignación de recursos y la evaluación de desempeño.

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

Nota 21. Ganancia Básica por Acción.

	01/01/2022	01/01/2021
Ganancias (pérdidas) por Acción	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	(83.279)	(2.077)
Promedio ponderado de Número de acciones	814	814
Ganancia (pérdida) por acción	(102,33)	(2,55)

Nota 22. 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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 23. Contingencias y Compromisos

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

Nota 24. Activos y Pasivos Contingentes

Al 31 de diciembre 2022, no existían activos y pasivos contingentes significativos.

Nota 25. Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 26. Sanciones

Durante el período finalizado al 31 de diciembre 2022, la Sociedad, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota 27. Hechos Posteriores

Entre el 01 de enero 2023 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.