

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

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.

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

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

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\$
Activos corrientes			
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
Activos corrientes totales		296.895	288.746
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	8	125.884	140.002
Activos por impuestos diferidos	10	111.926	146.024
Total de activos no corrientes		237.810	286.026
Total de activos		534.705	574.772
Pasivos corrientes			
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
Pasivos corrientes totales		97.272	77.671
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes		-	-
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total de pasivos		97.272	77.671
Patrimonio			
Capital emitido	13	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(1.258.512)	(1.198.844)
Otras reservas		(218.118)	(218.118)
Total Patrimonio		437.433	497.101
Total de patrimonio y pasivos		534.705	574.772

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\$
Ganancia (pérdida)			
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)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		(35.650)	(103.281)
Costos financieros			
Resultados por unidades de reajuste	17	10.080	26.672
Pérdida		(25.570)	(76.609)
Gasto por impuestos a las ganancias		(34.098)	(6.670)
Pérdida procedente de operaciones continuadas		(59.668)	(83.279)
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		-	-
Pérdida		(59.668)	(83.279)
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Pérdida, atribuible a los propietarios de la controladora		(59.668)	(83.279)
Pérdida		(59.668)	(83.279)
Ganancia por acción básica			
Pérdida por acción básica en operaciones continuadas		(73,32)	(102,33)
Pérdida por acción básica		(73,32)	(102,33)
Estado de Resultados Integral			
		01/01/2023	01/01/2022
Estado del resultado integral		31/12/2023	31/12/2022
Pérdida		(59.668)	(83.279)
Resultado integral total		(59.668)	(83.279)

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\$
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	51.764	119.267
Clases de pagos		
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	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(35.890)	(38.269)
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	30.751	-
Pago de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	30.751	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(5.139)	(38.269)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	9.258	47.527
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	4.119	9.258

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

2023	Capital emitido	Otras Reservas	Pérdidas acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2023	1.914.063	(218.118)	(1.198.844)	497.101
Resultado integral				
Pérdida			(59.668)	(59.668)
Resultado integral			(59.668)	(59.668)
Total incremento (disminución) en el patrimonio			(59.668)	(59.668)
Patrimonio al final del periodo 31/12/2023	1.914.063	(218.118)	(1.258.512)	437.433
2022	Capital emitido	Otras Reservas	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				
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
Patrimonio al final del periodo 31/12/2022	1.914.063	(218.118)	(1.198.844)	497.101

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 2023 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 2023 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 2023, 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 2023, 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:

	31/12/2023	31/12/2022
Unidad de fomento	36.789,36	35.110,98

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) Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2023, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros.

h) 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.

i) Instrumentos Financieros

i.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.

i.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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

i.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.

i.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.

j) 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.

k) 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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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 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.

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 en Mora

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

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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.

p.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.

p.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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

p) Deterioro (continuación)

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.

q) 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.

r) Indemnización por Años de Servicio

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

s) Vacaciones del Personal

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

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

Nota 3. Nuevos Pronunciamientos Contables

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

	Normas y Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023
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 surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IAS 12	Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar	1 de enero de 2023

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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 3. Nuevos Pronunciamientos Contables (continuación)

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
IAS 7 e IFRS 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	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 2023 y 2022, es la siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Efectivo en caja	80	80
Saldos en bancos	4.039	9.178
Total efectivo	4.119	9.258

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

Nota 5. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Contratos de Mutuos Hipotecarios	331.232	333.989
Provisión Incobrable	(88.568)	(78.215)
Total Activos financieros corrientes	242.664	255.774

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 6. Otros Activos No Financieros Corrientes

La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Cta. Cte. Del Personal	-	253
Anticipo Honorarios	14.205	14.205
Fondos por rendir	1.000	-
Provisión	(14.205)	(14.205)
Total Otros activos no financieros corrientes	1.000	253

Nota 7. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Deudores Morosos	150.819	155.138
Provisión Morosidad	(150.819)	(155.138)
Total deudores comerciales	-	-

Nota 8. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro es el siguiente:

	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total
	M\$	M\$	M\$
2023			
Saldo Inicial al 01.01.2023	155.127	-	155.127
Adiciones y otros	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2023	(15.125)	-	(15.125)
Depreciación del Ejercicio	(14.118)	-	(14.118)
Valor neto al 31.12.2023	125.884	-	125.884
2022			
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 valor razonable	125.127	-	125.127
Valor neto al 31.12.2022	140.002	-	140.002

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

a) Detalle de Partes relacionadas Por Cobrar Corto Plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	31/12/2023	31/12/2022
					M\$	M\$
13.442.269-6	Rodrigo Marín L.	Administración	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	5.000	-
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	43.812	23.161
96.783.540-4	Servihabit	Accionista	Cuenta comercial	\$ Chilenos	300	300
TOTALES					49.112	23.461

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar Corto Plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	31/12/2023	31/12/2022
					M\$	M\$
96.972.780-3	Sec. Sudamericana S.A.	Adm. Común	Cuenta comercial	\$ Chilenos	22.000	-
96.783.540-4	Servihabit	Accionista	Cuenta comercial	\$ Chilenos	8.751	-
TOTALES					30.751	-

Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos

-El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	222.688	60.126	293.272	79.183
Impuesto por Provisión Morosidad	89.079	24.051	155.138	41.887
Impuesto por Provisión Incobrable	88.568	23.913	78.215	21.118
Impuesto por Provisión gastos	14.205	3.836	14.205	3.836
TOTALES	414.540	111.926	540.830	146.024

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 11. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Retenciones por pagar	1.139	6.611
Recaudaciones por liquidar	30.510	41.348
Proveedores	7.136	3.233
Otras cuentas por pagar	9.111	6.043
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas	47.896	57.235

Nota 12. Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Administración por liquidar	18.265	17.871
Seguros por pagar	-	2.205
Transferencias por imputar	360	360
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas	18.625	20.436

Nota 13. Patrimonio

a) Capital Pagado

Al 31 de diciembre 2023, 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%

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 13. Patrimonio (continuación)

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.

Nota 14. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad al 31 de diciembre 2023 y 2022, son los siguientes:

Rubro	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Interés por activo a securitizar (a)	2.612	1.777
Administración patrimonios separados	32.271	50.035
Otros ingresos	20.088	5.197
Total	54.971	57.009

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:

Rubro	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Remuneraciones	42.766	39.925
Total	42.766	39.925

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 16. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro es el siguiente:

Rubro	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Provisiones	6.034	25.268
Deudores incobrables	-	52.956
Honorarios	10.726	9.556
Gastos de cobranza	-	400
Contribuciones e impuesto sobre tasa	6.606	21.065
Gtos. De Administración	10.371	9.353
Total	33.737	118.598

Nota 17. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro es el siguiente:

Rubro	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Reajuste Inversiones	10.080	26.672
Total	10.080	26.672

Nota 18. Información de Patrimonios Separados**a) Información general de patrimonios separados**

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Coordinador General
BTRA1-5	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	Excedentes acumulados
			M\$	M\$
BTRA1-5	27-dic-01	283	(846.156)	(17.197.056)

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 2023, el saldo obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2023	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2023
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	26.313,64
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	442.149,50

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.

El valor incurrido por el patrimonio separado por gastos de administración es:

Patrimonio	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
BTRA1-5	21.433	44.079
Totales	21.433	44.079

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.

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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 19. Políticas de gestión de Riesgo (continuación)

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.

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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 20. Información Financiera por Segmentos (continuación).

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.

	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	(59.668)	(83.279)
Promedio ponderado de Número de acciones	814	814
Ganancia (pérdida) por acción	(73,32)	(102,33)

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.

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 2023, 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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 26. Sanciones

Durante el período finalizado al 31 de diciembre 2023 , 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 2024 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.