



TRANSA
Securitizadora S.A.

MEMORIA ANUAL

2020



1. Identificación de la Entidad

1.1. Datos de la Sociedad

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

1.2. Propiedad y Control de la Sociedad

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

2. Administración y Personal

2.1. Organización

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

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

3. Remuneraciones

3.1. Directorio

Los directores no han percibido remuneraciones durante su desempeño en el año 2020.



3.2. Actividades y Negocios de la Entidad

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

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

El detalle de las obligaciones por cada Patrimonio Separado al 31 de Diciembre de 2020 es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2020	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2020
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	5.432,25
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	59.811,44
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	371.543,68
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	9.554,61
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	23.802,70
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	113.443,82

El detalle de los vencimientos de obligaciones por cada Patrimonio Separado al 31 de Diciembre de 2020 es el siguiente:

Patrimonio	Código	Tasa Emisión	Condiciones de pago
BTRA 1-2	BTRA1-2B	6,3%	Pagos Semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA 1-5	BTRA1-5A	6,0%	Pagos Semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
BTRA 1-5	BTRA1-5B	6,0%	Pago único el 01/06/2024
BTRA 1-7	BTRA1-7B	4,5%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2020
BTRA 1-7	BTRA1-7C	4,5%	Pago único el 01/01/2021
BTRA 1-8	BTRA1-8B	4,5%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2021
BTRA 1-8	BTRA1-8C	5,5%	Pago único el 01/03/2022
BTRA 1-8	BTRA1-8D	5,0%	Pago único el 01/06/2022

4. Factores de Riesgo

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



5. Políticas de Inversiones y Financiamiento

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

6. Políticas de Dividendos

Los accionistas no han acordado distribuir dividendos.

7. Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

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

8. Estados Financieros y dictamen de los Auditores

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

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos 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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, 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.



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

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

Santiago, 26 de marzo de 2021

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

	Nota N°	31-12-2020	31-12-2019
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	12.836	6.830
Otros activos financieros corrientes	5	272.407	339.693
Otros activos no financieros corrientes	6	6.819	11.429
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	-	33.041
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	80.160	53.666
Activos corrientes totales		372.222	444.659
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes		-	-
Otros activos no financieros no corrientes		-	-
Propiedades, planta y equipo	8	18.781	20.144
Activos por impuestos diferidos	10	155.781	151.332
Total de activos no corrientes		174.562	171.476
Total de activos		546.784	616.135
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes		-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	76.224	109.950
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	7.665	4.611
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	12	5.565	4.301
Otros pasivos no financieros corrientes	13	-	29.367
Pasivos corrientes totales		89.454	148.229
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes		-	-
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total de pasivos		89.454	148.229
Patrimonio			
Capital emitido	14	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(1.113.488)	(1.102.912)
Otras reservas		(343.245)	(343.245)
Total Patrimonio		457.330	467.906
Total de patrimonio y pasivos		546.784	616.135

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados resultados Integrales, por naturaleza
Por los períodos terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

	01-01-2020	01-01-2019
Nota N°	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	15 139.452	139.840
Gastos por beneficios a los empleados	17 (128.236)	(110.744)
Gasto por depreciación y amortización	8 (2.163)	(1.809)
Otros gastos, por naturaleza	18 (30.466)	(33.591)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	(21.413)	(6.304)
Costos financieros		
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación		
Resultados por unidades de reajuste	19 6.388	5.848
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(15.025)	(456)
Gasto por impuestos a las ganancias	4.449	3.967
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	(10.576)	3.511
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas	-	-
Pérdida	(10.576)	3.511
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(10.576)	3.511
Pérdida	(10.576)	3.511
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	(13.00)	4,31
Ganancia (pérdida) por acción básica	(13.00)	4,31
Estado de Resultados Integral		
	01-01-2020	01-01-2019
Estado del resultado integral	31-12-2020	31-12-2019
Pérdida	(10.576)	3.511
Resultado integral total	(10.576)	3.511

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de flujos de efectivo, método directo
Por los periodos terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

	01-01-2020 31-12-2020	01-01-2019 31-12-2019
	M\$	M\$
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	205.293	139.840
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(82.449)	(81.248)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(129.872)	(114.801)
Otras entradas (salidas) de efectivo	13.834	21.709
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Intereses pagados, clasificados como actividades de la operación	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	6.806	(34.500)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades, planta y equipos	(800)	(1.118)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	(800)	(1.118)
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	-	-
Préstamos a 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	6.006	(35.618)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	6.830	42.448
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	12.836	6.830

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los periodos terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

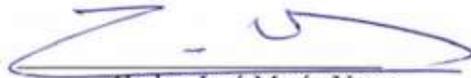
2020	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	MS	MS	MS	MS
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2020	1.914.063	(343.245)	(1.102.912)	467.906
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			(10.576)	(10.576)
Resultado integral			(10.576)	(10.576)
Dividendos				
Total incremento (disminución) en el patrimonio			(10.576)	(10.576)
Patrimonio al final del periodo 31/12/2020	1.914.063	(343.245)	(1.113.488)	457.330
	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	MS	MS	MS	MS
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2019	1.914.063	(343.245)	(1.106.423)	464.395
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			3.511	3.511
Resultado integral			3.511	3.511
Dividendos			-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio	1.914.063	(343.245)	3.511	3.511
Patrimonio al final del periodo 31/12/2019	3.828.126	(686.490)	(1.102.912)	467.906

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

Razón Social : **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**
RUT : **96.765.170-2**

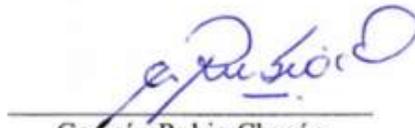
En sesión de directorio, celebrada con fecha 30 de marzo de 2021, los abajo firmantes, en su calidad de directores, se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente Informe, referido al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo al siguiente detalle:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Flujos de Efectivo
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Notas a los Estados Financieros
- Hechos Relevantes
- Análisis Razonado
- Informe Auditores Independientes



Carlos José Marín Varas
Director
6.373.693-7

Sebastian Gardeweg Ried
Director
8.671.025-0



Germán Rubio Chacón
Gerente General
10.880.236-7



Rodrigo Marín Larrain
Director
13.442.269-6



Carlos Marín Larrain
Director
13.241.506-4