



TRANSA
Securitizadora S.A.

MEMORIA ANUAL

2024



TRANSA
Securitizadora S.A.

1. Identificación de la Entidad

1.1. Datos de la Sociedad

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

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

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

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

1.2. Propiedad y Control de la Sociedad

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

2. Administración y Personal

2.1. Organización

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



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 2024.

3.2. Actividades y Negocios de la Entidad

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

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

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

4. Factores de Riesgo

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

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

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



Riesgo de Liquidez: Corresponde al riesgo que la Sociedad no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos. La empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración y calce de sus activos y pasivos. La administración de la Sociedad realiza gestiones que permiten proyectar de manera eficiente los flujos de efectivo, anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

5. Políticas de Inversiones y Financiamiento

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

6. Políticas de Dividendos

Los accionistas no han acordado distribuir dividendos.

7. Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

	Directorio	Gerencia	Organización
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%

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 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 por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

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, 10 de marzo de 2025

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Flujos de Efectivo

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

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) Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados	10-17
(3) Políticas de gestión de Riesgo	17-18
(4) Nuevos Pronunciamientos Contables	18-19
(5) Efectivo y equivalentes al efectivo	19
(6) Otros Activos Financieros Corrientes.....	19-20
(7) Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar.....	20
(8) Otros Activos no Financieros no Corrientes.....	20
(9) Propiedad Planta y Equipo.....	21
(10) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas	21-22
(11) Impuesto a la Renta y Diferidos	22-23
(12) Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar	23
(13) Otros Pasivos no Financieros Corrientes	24
(14) Patrimonio.....	24-26
(15) Ingresos Ordinarios	26
(16) Gastos por Beneficio a los Empleados	27
(17) Otros Gastos por Naturaleza	27
(18) Resultado por Unidades de Reajuste	27
(19) Administración de los Patrimonios Separados	27
(20) Medio Ambiente	27
(21) Contingencia y Compromisos	28

(22)	Activos y Pasivos Contingentes	28
(23)	Cauciones Obtenidas de Terceros	28
(24)	Sanciones	28
(25)	Hechos Posteriores	28

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos – M\$)

Activos	Nota	2024 M\$	2023 M\$
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	5.408	4.119
Otros activos financieros corrientes	6	89.600	242.664
Otros activos no financieros corrientes		-	1.000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10a)	87.919	49.112
Activos por impuestos corrientes, corrientes		-	-
Total de activos corrientes		182.927	296.895
Activo no corriente:			
Otros activos no financieros no corrientes	8	155.908	-
Propiedades, planta y equipo	9	156.444	125.884
Activos por impuestos diferidos	11	-	111.926
Total de activos no corrientes		312.352	237.810
Total de activos		495.279	534.705
Patrimonio y pasivos	Nota	2024 M\$	2023 M\$
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	19.335	47.896
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10b)	21.259	30.751
Otros pasivos no financieros corrientes	13	21.874	18.625
Total pasivos corrientes		62.468	97.272
Pasivo no corriente:			
Otros pasivos no financieros no corrientes		-	-
Total pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		62.468	97.272
Patrimonio:			
Capital emitido	14a)	1.914.063	1.914.063
Resultados acumulados	14c)	(1.655.627)	(1.606.328)
Otras reservas	14d)	174.375	129.698
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		432.811	437.433
Total Patrimonio	14e)	432.811	437.433
Total de pasivos y patrimonio		495.279	534.705

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de resultados Integrales, por naturaleza
Al 31 de diciembre 2024 y 2023
(En miles de pesos – M\$)

Estados de resultados integrales	Nota	2024	2023
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15	129.893	54.971
Gastos por beneficios a los empleados	16	(43.608)	(42.766)
Gasto por depreciación y amortización	9	(14.117)	(14.118)
Otros gastos, por naturaleza	17	(19.242)	(33.737)
Ganancias (pérdida) de actividades operacionales		52.926	(35.650)
Resultados por unidades de reajuste		9.701	10.080
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		62.627	(25.570)
Gasto por impuestos a las ganancias		(111.926)	(34.098)
Pérdida procedente de operaciones continuadas		(49.299)	(59.668)
Ganancia, atribuible a participación no controladoras		-	-
Pérdida		(49.299)	(59.668)
Ganancia por acción básica		-	-
Pérdida por acción básica en operaciones continuadas		(60,58)	(73,32)
Pérdida por acción básica		(60,58)	(73,32)
Estado de resultados integral “estados financieros consolidados			
Estado del resultado integral			
Pérdida		(49.299)	(59.668)
Resultado integral total		(49.299)	(59.668)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de flujos de efectivo directo
Al 31 de diciembre 2024 y 2023
(En miles de pesos – M\$)

	01/01/2024	01/01/2023
	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	89.469	51.764
Clases de pagos	-	
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(44.572)	(38.670)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(43.608)	(48.984)
Interés pagados, clasificados como actividades de la operación	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	1.289	(35.890)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades, planta y equipos	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Préstamos a entidades relacionadas	-	30.751
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	-	30.751
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	1.289	(5.139)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	4.119	9.258
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5.408	4.119

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Terminados al 31 de diciembre 2024 y 2023

2024	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio al comienzo del período 01 de enero de 2024	1.914.063	129.698	(1.606.328)	437.433
Resultado integral:				
Ganancia	-	-	(49.299)	(49.299)
Incrementos (disminuciones) por otros cambios, patrimonio	-	44.677	-	44.677
Totales, de cambios en el Patrimonio neto	-	44.677	(49.299)	(4.622)
Patrimonio al final del período 31 de diciembre de 2024	1.914.063	174.375	(1.655.627)	432.811
2023	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio al comienzo del período 01 de enero de 2023	1.914.063	129.698	(1.546.660)	497.101
Resultado integral				-
Ganancia	-	-	(59.668)	(59.668)
Dividendos	-	-	-	-
Totales, de cambios en el Patrimonio neto	-	-	(59.668)	(59.668)
Patrimonio al final del período 31 de diciembre de 2023	1.914.063	129.698	(1.606.328)	437.433

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.

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido aprobados por Directorio de Transa Securitizadora S.A. con fecha 10 de marzo de 2025.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros son las siguientes:

a) Periodo cubierto y bases de comparación

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes periodos:

- Los Estados Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Resultados Integrales por los ejercicios terminados entre el 1 de enero y el 31 diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

b) Bases de preparación

Los Estados Financieros de Transa Securitizadora S.A. correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB), e instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en los Estados Financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (Peso Chileno). La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, que constituye además la moneda de preparación y presentación de los Estados Financieros. Debido a lo anterior, el peso chileno refleja las transacciones, hechos y condiciones que subyacen y son relevantes para la Sociedad.

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:

	31/12/2024	31/12/2023
Unidad de fomento	38.416,69	36.789,36

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación)

e) Valorización de instrumentos financieros

Los activos financieros, se reconocerán en los Estados Financieros cuando se lleve a cabo su adquisición y se registrarán inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros mantenidos por Transa Securitizadora S.A. se clasificarán, de acuerdo a NIIF 9 según el Modelo de negocio de la Securitizadora para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son posteriormente medidos a costo amortizado;
- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de esos activos financieros, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente, son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La Sociedad evalúa a cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdida por deterioro.

Se entenderá por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el monto por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas, que actúasen libre y prudentemente.

La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero será el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente.

f) Impuestos diferidos e impuesto a la renta

La provisión por impuesto a la renta se determina de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes y se registra sobre la base de la renta líquida imponible determinada para fines tributarios.

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos, por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias temporarias entre los valores contables de los activos y pasivos y sus valores tributarios. La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, se deba aplicar en el año en que los activos y pasivos por impuestos diferidos sean realizados o liquidados. Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación)

f) Impuestos diferidos e impuesto a la renta (continuación)

La valorización de los activos y pasivos por impuestos diferidos para su correspondiente contabilización se determina a su valor libro a la fecha de medición de los impuestos diferidos. Los activos por impuesto diferidos se reconocen únicamente cuando se considera probable disponer de utilidades tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias.

Los impuestos diferidos se presentan netos en el Estado de Situación Financiera de acuerdo con NIC 12.

En los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024, la administración de la sociedad decidió revertir los efectos de los Activos de Impuestos Diferidos generados por la pérdida tributaria de arrastre que poseía Transa Securitizadora S.A, con base a que la misma administración no cree posible que este efecto se podría revertir en un corto o largo plazo.

Estos efectos de reversión se explican con mayor detalle en nota 11 de los presentes Estados Financieros.

g) Deterioro de Activos financieros y no financieros

A la fecha de cada cierre de los presentes Estados Financieros, Transa Securitizadora S.A. revisa el valor libro de sus activos sujetos a deterioro (si los hubiere) para determinar si existen indicios de que dichos activos puedan registrar una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el valor recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el eventual monto de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

El monto recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos el costo de venta y los flujos futuros del activo en cuestión.

Si se estima que el valor recuperable de un activo es inferior a su valor libro, el importe en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la pérdida por deterioro de valor se considera una reducción de la reserva de revalorización existente.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el valor en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su monto recuperable. Inmediatamente se reversa la pérdida por deterioro de valor como ingreso, salvo cuando el activo relevante se registró a un importe revalorizado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se considera un incremento de valor de la reserva de revalorización.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación)

h) Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

Estas cuentas se registran inicialmente a su valor razonable y luego a su costo amortizado. Se incluyen en notas a los estados financieros las transacciones con partes relacionadas, indicando la naturaleza de la relación con cada parte implicada, así como la información sobre las transacciones y los saldos correspondientes según NIC 24. Se ajusta trimestralmente, incluyendo las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el año.

i) 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.

j) Otros pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican ya sea como Pasivo Financiero a valor razonable a través de resultados o como Otros pasivos financieros.

- Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados: Transa Securitizadora S.A a la fecha no tienen pasivos bajo esta categoría.

k) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Estas cuentas por pagar se registran inicialmente a su valor razonable y luego a su costo amortizado.

l) Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una misma serie, sin valor nominal que dan derecho a un voto por acción.

Nota 2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación)

m) Reconocimiento de ingresos y gastos

- Ingresos

El principio central de NIIF 15 es que una entidad debería reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes prometidos o servicios a clientes en un importe u derecho a cambio de los bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

Paso 1: identificar el contrato con el cliente;

Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: determinar el precio de la transacción;

Paso 4: asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño

Es por esto, que los ingresos son reconocidos en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a Transa Securitizadora S.A., y puedan ser confiablemente medidos a través de los enfoques establecidos en la norma.

La Sociedad actualmente servicios por administración de patrimonios separados. Estos se reconocen mensualmente de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de administración.

- Gastos

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produce una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una 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 la 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.

n) Beneficios a los empleados

- Vacaciones del personal

La obligación por vacaciones se registra de acuerdo al devengo lineal del beneficio durante el período, basado en los días de vacaciones pendientes de cada trabajador, valorizado por la remuneración mensual percibida por el trabajador.

- Indemnizaciones por años de servicio

La Sociedad no tiene acordado este beneficio contractualmente y, por tanto, no se ha constituido provisión por dicho concepto.

Nota 2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación)

ñ) Ganancia por acción

La utilidad básica por acción es calculada dividiendo la utilidad neta del periodo atribuible a tenedores patrimoniales ordinarios de la Sociedad (el numerador) y el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación (el denominador) durante el período.

La utilidad diluida por acción es calculada dividiendo la utilidad neta atribuible a tenedores patrimoniales ordinarios de la Sociedad entre el número de acciones ordinarias promedio ponderado en circulación durante el periodo, más el número promedio ponderado de acciones ordinarias que serían emitidas con la conversión de todas las acciones ordinarias con potencial de dilución. La Sociedad no tiene acciones ordinarias con potencial de dilución.

o) Estado de flujos de efectivo

Para la elaboración del estado de flujos de efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

- El efectivo y equivalentes al efectivo corresponde a los fondos disponibles en efectivo, depósitos a plazo y pactos de retroventa. Considera las inversiones de corto plazo de gran liquidez, las cuales son fácilmente convertibles en montos determinados de efectivo y que no estén sujetas a un riesgo significativo de cambio en su valor. Se entiende inversión de corto plazo aquella en que el vencimiento del instrumento al momento de su adquisición es de tres meses o menos.
- Actividades operacionales: corresponden a las actividades normales realizadas, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Actividades de financiamiento: las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades operacionales o de inversión.

p) 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:

1. 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.

Nota 2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación)

p) Información Financiera por Segmentos (continuación)

1. Estructuración de bonos securitizados (continuación)

- Elaboración del contrato de compraventa de activos entre la compañía originadora y la Securitizadora
- Elaboración del contrato de emisión.

2. 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.

3. 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.

q) Política de provisión de incobrabilidad

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla la garantía asociada al contrato, el tiempo transcurrido en mora, condiciones en que se encuentra la vivienda y valor factible de liquidación.

La provisión se revisa trimestralmente.

Corresponde a un modelo de provisiones simplificado basado en un enfoque de pérdida esperada.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación)

r) Provisiones generales

Las provisiones son reconocidas cuando:

- Se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de hechos pasados.
- Es probable que sea necesario a desembolsar recursos para cancelar una obligación y que el monto de dichos recursos sea posible medir de manera fiable.

Las provisiones se registran a valor actual de los desembolsos que se estiman sean necesarios para liquidar la obligación, para lo anterior se utilizan las mejores estimaciones posibles para determinar el valor actual de las mismas.

s) Cambio contable

En los Estados financieros al 31 de diciembre 2024 no se han efectuado cambios contables respecto del año anterior.

t) Reclasificaciones

Durante el período comprendido en los presentes Estados Financieros, la administración de Transa Securitizadora S.A. decidió realizar reclasificaciones en los rubros que componen el patrimonio.

Estos ajustes tienen como objetivo mantener en el rubro "Otras Reservas" exclusivamente los montos asociados a revalorizaciones derivadas de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Como resultado de esta reclasificación, se efectuaron ajustes en el rubro de "Utilidades Acumuladas", a fin de reflejar de manera fiel los cambios efectuados en la composición del patrimonio.

Nota 3. 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.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 3. Políticas de gestión de Riesgo (continuación)

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 4. Nuevos pronunciamientos contables

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF16).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.

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 4. Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Revisión de post-implementación).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

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 5. Efectivo y Efectivo Equivalente

La composición al 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre 2023, es la siguiente:

Descripción	2024	2023
	M\$	M\$
Efectivo en caja	80	80
Saldos en bancos	5.328	4.039
Total efectivo y efectivo equivalente	5.408	4.119

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

Nota 6. Otros Activos financieros corrientes.

- La composición de este rubro es el siguiente:

	2024	2023
	M\$	M\$
Contratos Endosables	89.600	242.664
Total otros activos financieros corrientes	89.600	242.664

Otros activos financieros corrientes corresponden a Contratos de Mutuos Hipotecarios que la administración los tiene registrados bajo Normas IFRS 9 y que cumplen con los criterios sobre la generación de los flujos contractuales, modelo de negocio de Transa Securitizadora S.A. (Mantener el activo tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como venderlo).

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 6. Otros Activos financieros corrientes (continuación)

Movimientos de contratos endosables:

	2024	2023
	M\$	M\$
Saldo Inicial	242.664	255.773
Ventas de contratos y amortizaciones	(85.723)	(13.109)
Liquidación de garantía	(67.341)	-
Total	89.600	242.664

Nota 7. Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes.

La composición de este rubro es el siguiente:

	2024	2023
	M\$	M\$
Deudores Morosos (*)	163.029	150.819
Provisión Morosidad (**)	(163.029)	(150.819)
Total Deudores comerciales	0	0

Estratificación de la cartera	2024		2023	
	N° Clientes cartera	Monto Cartera	N° Clientes cartera	Monto Cartera
251 días y más	7	163.029	7	150.819

(*) Corresponde a dividendos devengados y no pagados (en mora) de contratos de mutuos hipotecarios.

(**) La administración de la sociedad usa el enfoque simplificado del párrafo 5.5.15 de la norma IFRS 9 Instrumentos financieros. El enfoque simplificado al deterioro de valor en las IFRS se refiere a las disposiciones establecidas en la NIIF 9: Instrumentos Financieros para calcular las pérdidas crediticias esperadas.

Al 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre 2023, la sociedad ha reconocido una provisión por deterioro de cuentas por cobrar por un monto de M\$163.029 y 150.819, respectivamente. Este monto refleja la estimación de las pérdidas esperadas debido a la incobrabilidad de ciertas cuentas.

Nota 8. Otros activos no financieros no corrientes

Bajo este rubro se registran viviendas recuperadas a partir de cobranza judicial por M\$ 155.908, las cuales serán puesta a la venta.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

2024	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total PPE
	M\$	M\$	
Saldo Inicial al 01.01.2024	282.357	6.172	288.529
Depreciación acumulada al 01.01.2024	(156.473)	(6.172)	(162.645)
Depreciación del Ejercicio	(14.117)	-	(14.117)
Valor neto antes de revalorización	111.767	-	111.767
Ajuste valor razonable	44.677	-	44.677
Valor neto al 31.12.2024	156.444	-	156.444

2023	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total PPE
	M\$	M\$	
Saldo Inicial al 01.01.2023	282.357	6.172	282.357
Depreciación acumulada al 01.01.2023	(142.355)	(6.172)	(142.355)
Depreciación del Ejercicio	(14.118)	-	(14.118)
Valor neto al 31.12.2023	125.884	-	125.884

Con fecha 30 de diciembre 2024, el activo de propiedades, plantas y equipo, fue sometido a revaluación por un experto tasador independiente externo de la empresa. Estos valores fueron reflejados en otras reservas en el patrimonio de la entidad y aumentando el valor del activo en M\$ 44.677.

Nota 10. Saldos y transacciones con Partes Relacionadas

La composición del saldo de cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas, no existe interés asociado, no existen garantías y la administración estima que no hay riesgo de incobrabilidad, el detalle es el siguiente:

a) Detalle de Partes relacionadas Por Cobrar Corto Plazo

		31/12/2024		31/12/2023	
		Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
Sociedad Relacionada	Tipo de transacción	M\$		M\$	
Patrimonio Separado BTRA1-5	Administración Patrimonio	82.919	48.985	43.812	32.272
Rodrigo Marín Larraín	Asesorías	5.000	-	5.000	-
Servihabit S.A.	Cuenta comercial	-	-	300	
	TOTALES	87.919	48.985	49.112	32.272

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 10. Saldos y transacciones con Partes Relacionadas (continuación)

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar Corto Plazo

		31/12/2024		31/12/2023	
		Monto M\$	Efecto en resultado	Monto M\$	Efecto en resultado
Sociedad Relacionada	Tipo de transacción				
Sec. Sudamericana	Cuenta comercial	-	-	22.000	-
Servihabit S.A.	Cuenta comercial	18.759	-	8.751	-
Inmobiliaria del Sur S.A.	Cuenta comercial	2.500	-	-	-
	TOTALES	21.259	-	30.751	-

Nota 11. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

- Impuesto a renta

Al 31 de diciembre de 2024, la sociedad determino una renta liquida imponible negativa de M\$2.461.156, por lo cual no se constituyó provisión por impuesto de primera categoría.

- Impuestos Diferidos

De acuerdo con las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las entidades deben reconocer los impuestos diferidos que surjan por las diferencias temporarias entre la base fiscal y contable de los activos y pasivos. Sin embargo, la sociedad Transa Securitizadora, no ha reconocido impuestos diferidos en el presente ejercicio debido a las siguientes razones:

1.- Falta de base imponible futura suficiente para la reversión de diferencias temporarias: Según la evaluación realizada, no se espera que la entidad genere suficientes utilidades fiscales en el futuro para aprovechar los impuestos diferidos. Las diferencias temporarias existentes (activos fiscales diferidos) no tienen una base imponible futura que permita su reversión y, por lo tanto, no es probable que se materialicen los beneficios fiscales correspondientes.

2.- Existencia de pérdidas fiscales acumuladas: La entidad ha registrado pérdidas fiscales acumuladas que, en opinión de la administración, no se podrán compensar en el futuro inmediato debido a la falta de perspectiva de generación de utilidades tributarias que permita la utilización de los activos fiscales diferidos.

3.- Evaluación de la probabilidad de recuperación: De acuerdo con lo establecido en las NIIF, los activos por impuestos diferidos solo deben reconocerse cuando sea probable que la entidad pueda generar beneficios fiscales futuros contra los cuales puedan compensarse. En este caso, basados en la información disponible y en los estudios prospectivos realizados, la entidad concluye que no existe suficiente certeza sobre la generación de utilidades fiscales en el corto y mediano plazo.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 11. Impuesto a la renta e impuestos diferidos (continuación)

- Al 31 de diciembre 2024, no se reconoce activo por impuestos diferidos en los estados financieros de la sociedad

- Al 31 de diciembre 2023, el saldo por impuestos diferidos está compuesto por el siguiente detalle:

Detalle	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023
	Base para	Base para	Base para	Base para
	Impuesto diferido	Impuesto diferido	Impuesto diferido	Impuesto diferido
	M\$	M\$	M\$	M\$
Impuestos diferidos por ajustes IFRS	-	-	222.688	60.126
Provisión Morosidad	-	-	177.647	47.965
Provisión gastos	-	-	14.205	3.835
Total	-	-	414.540	111.926

Concepto	01/01/2024	01/01/2023
	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Impuestos diferidos - Saldo Inicial	111.926	146.024
Impuestos diferidos - Saldo final	-	(111.926)
Efecto en resultado por impuestos diferidos	111.926	34.098

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	2024	2023
	M\$	M\$
Retenciones por pagar	1.239	1.014
Recaudaciones por liquidar	15.732	30.510
Proveedores	2.004	7.136
Otras cuentas por pagar	360	9.236
Tota	19.335	47.896

(*) La cuenta Recaudaciones por liquidar, corresponde a recaudación de remesas por contratos administrados.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 13. Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	2024	2023
	M\$	M\$
Subsidios por liquidar	21.874	18.625
Total	21.874	18.625

(*) Corresponde a subsidios pagados por el ministerio de vivienda.

Nota 14. Patrimonio

a) Capital Pagado

Al 31 de diciembre 2024 y 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 accionaria 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	96.563.250-6	única	308.324	308.324	308.324	37,89%
Totales			813.821	813.821	813.821	100,00%

c) Resultados acumulados

Durante el período comprendido en los presentes Estados Financieros, la administración de Transa Securitizadora S.A. decidió realizar reclasificaciones en los rubros que componen el patrimonio.

Estos ajustes tienen como objetivo mantener en el rubro "Otras Reservas" exclusivamente los montos asociados a revalorizaciones derivadas de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Como resultado de esta reclasificación, se efectuaron ajustes en el rubro de "Utilidades Acumuladas", a fin de reflejar de manera fiel los cambios efectuados en la composición del patrimonio.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 14. Patrimonio (continuación)**c) Resultados acumulados (continuación)**

La administración considera que estos cambios contribuyen a una mejor presentación de los estados financieros, sin ser considerado un cambio contable de acuerdo a NIC 8 y alineándose con las políticas contables y los principios establecidos en las IFRS.

El detalle de reclasificaciones es el siguiente:

Concepto	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Saldo original reportado	(1.258.512)	(1.198.844)
Concepto a reclasificar:		
Menor valor de colocación Patrimonio Separado BTRA1-1	(66.586)	(66.586)
Menor valor de colocación Patrimonio Separado BTRA1-2	(108.489)	(108.489)
Menor valor de colocación Patrimonio Separado BTRA1-3	(172.741)	(172.741)
Resultado del Periodo	(49.299)	(59.668)
Total pérdidas acumuladas	(1.655.627)	(1.606.328)

d) Descripción de los Componentes de Reservas.

- El detalle de los componentes de las reservas en el patrimonio de la entidad, que se refleja en los estados financieros corresponde a revalorizaciones de sus activos fijos, generando una reserva por revalúo de M\$174.375
- Reclasificaciones efectuadas en el rubro “Otras Reservas”:

Concepto	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Saldo original reportado	(218.118)	(218.118)
Concepto a reclasificar:		
Menor valor de colocación Patrimonio Separado BTRA1-1	66.586	66.586
Menor valor de colocación Patrimonio Separado BTRA1-2	108.489	108.489
Menor valor de colocación Patrimonio Separado BTRA1-3	172.741	172.741
Saldo antes de revalúo	129.698	129.698
Revalúo activo fijo	44.677	-
Total reservas	174.375	129.698

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 14. Patrimonio (continuación)

e) Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el patrimonio de la sociedad se compone de los siguientes rubros:

Concepto	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Capital Pagado	1.914.063	1.914.063
Utilidades Acumuladas	(1.655.627)	(1.606.328)
Otras Reservas	174.375	129.698
Total Patrimonio	432.811	437.433

f) Dividendos distribuidos.

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos.

g) Ganancia por Acción.

Ganancias (pérdidas) por Acción	01/01/2024	01/01/2023
	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	(49.299)	(59.668)
Promedio ponderado de Número de acciones	814	814
Pérdida por acción	(60,58)	(73,32)

Nota 15. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad al 31 de diciembre 2024 y 2023, son los siguientes:

Concepto	2024	2023
	M\$	M\$
Interés por activo a securitizar	537	2.612
Administración patrimonios separados (*)	48.985	32.271
Venta de garantías y contratos (**)	79.502	-
Otros ingresos	869	20.088
Total	129.893	54.971

(*) Corresponde a los ingresos por administración de Patrimonio Separado.

(**) Obedecen a la venta de garantías sobre los instrumentos financieros que, al no cumplirse con el plan de pago, la sociedad las ejecuta según lo contemplado en los contratos respectivos, recupera las propiedades y las vende para recuperar todo o parte de la inversión inicial.

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 16. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro es el siguiente:

	01/01/2024 31/12/2024	01/01/2023 31/12/2023
Rubro	M\$	M\$
Remuneraciones	<u>43.608</u>	<u>42.766</u>
Total	<u>43.608</u>	<u>42.766</u>

Nota 17. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro es el siguiente:

Concepto	2024 M\$	2023 M\$
Provisiones	(76.358)	6.034
Honorarios	15.288	10.726
Contribuciones e impuesto sobre tasa	-	6.606
Liquidación de garantía	65.504	-
Gtos. De Administración	9.689	10.371
Otros Gastos	<u>5.119</u>	<u>-</u>
Total	<u>19.242</u>	<u>33.737</u>

Nota 18. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro es el siguiente:

	01/01/2024 31/12/2024	01/01/2023 31/12/2023
Rubro	M\$	M\$
Reajuste cuentas por cobrar	<u>9.701</u>	<u>10.080</u>
Total	<u>9.701</u>	<u>10.080</u>

Nota 19. Administración de los patrimonios Separados

Al 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre 2024, la sociedad administra el patrimonio separado BTRA1-5.

Nota 20. 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 21. Contingencias y Compromisos

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

Nota 22. Activos y Pasivos Contingentes

Al 31 de diciembre 2024, no existían activos y pasivos contingentes significativos.

Nota 23. Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 24. Sanciones

Durante el período finalizado al 31 de diciembre 2024, la Sociedad, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota 25. Hechos Posteriores

Entre el 01 de enero 2025 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

Razón Social : **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**
PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

RUT : **96.765.170-2**

En Sesión de Directorio, celebrada con fecha 26 de febrero de 2025, 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 2024, de acuerdo al siguiente detalle:

Balance General	X
Estado de Determinación de Excedentes	X
Notas Explicativas a los Estados Financieros	X
Informe Auditores Externos	X
Análisis Razonado	X

Carlos Marín Varas
Presidente

Firmado por:
Sebastián Gardeweg Ried
F4F3F17789424DA...
Sebastian Gardeweg Ried
Director

Firmado por:
Rodrigo Marín Larraín
6A1C73241B40472...
Rodrigo Marín Larraín
Director

DocuSigned by:
Carlos Marín Larraín
D88FEABC5050465...
Carlos Marín Larraín
Director

Firmado por:
Germán Rubio Chacón
8D4F2005B86B485...
Germán Rubio Chacón
Gerente General