MEMORIA ANUAL

TRANSA
Securitizadora S.A.

2021

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 Nº 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 2021.

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 posee tres 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 2021 es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2021	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2021
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	1.869,29
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	45.025,54
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	440.781,00
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	-
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	25.111,84
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	119.115,99

El detalle de los vencimientos de obligaciones por cada Patrimonio Separado al 31 de Diciembre de 2021 es el siguiente:

Patrimonio	Código	Tasa emisión	Condiciones de pago
BTRA1-2	BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-5	BTRA1-5A	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
BTRA1-5	BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-8	BTRA1-8B	4,50%	Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021
BTRA1-8	BTRA1-8C	5,50%	Pago único el 01/03/2022
BTRA1-8	BTRA1-8D	5,00%	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.

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.

TRANSA
Securitizadora S.A.

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

AMR AUDITORES CONSULTORES

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 auditoria a los estados financieros adjuntos de Transa Securitizadora S.A, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 auditoria 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 auditoria 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 auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoria.

AMR AUDITORES CONSULTORES

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 2021 y 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

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

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

Santiago, 24 de marzo de 2022

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de Situación Financiera Clasificado
Al 31 de diciembre 2021 y 2020
(En miles de pesos – M$)

	Nota N°	31-12-2021	31-12-2020
Activos corrientes		**M$**	**M$**
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	47.527	12.836
Otros activos financieros corrientes	5	266.697	272.407
Otros activos no financieros corrientes	6	1.553	6.819
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	137.375	80.160
Activos corrientes totales		**453.152**	**372.222**
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	8	16.642	18.781
Activos por impuestos diferidos	10	152.694	155.781
Total de activos no corrientes		**169.336**	**174.562**
Total de activos		**622.488**	**546.784**
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	76.746	76.224
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	78.468	7.665
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	12	-	5.565
Otros pasivos no financieros corrientes	13	12.021	-
Pasivos corrientes totales		**167.235**	**89.454**
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes		-	-
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total de pasivos		**167.235**	**89.454**
Patrimonio			
Capital emitido	14	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(1.115.565)	(1.113.488)
Otras reservas		(343.245)	(343.245)
Total Patrimonio		**455.253**	**457.330**
Total de patrimonio y pasivos		**622.488**	**546.784**

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de Resultados Integrales, por naturaleza
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2021 y 2020
(En miles de pesos – M$)

	Nota Nº	01-01-2021 31-12-2021 M$	01-01-2020 31-12-2020 M$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	15	100.466	139.452
Gastos por beneficios a los empleados	17	(77.212)	(128.236)
Gasto por depreciación y amortización	8	(2.139)	(2.163)
Otros gastos, por naturaleza	18	(30.411)	(30.466)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		**(9.296)**	**(21.413)**
Costos financieros			
Resultados por unidades de reajuste	19	10.305	6.388
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**1.009**	**(15.025)**
Gasto por impuestos a las ganancias		(3.086)	4.449
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(2.077)	(10.576)
Ganáncia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		-	-
Pérdida		**(2.077)**	**(10.576)**
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(2.077)	(10.576)
Pérdida		**(2.077)**	**(10.576)**
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(2,55)	(13,00)
Ganancia (pérdida) por acción básica		(2,55)	(13,00)

Estado de Resultados Integral

Estado del resultado integral	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
Pérdida	(2.077)	(10.576)
Resultado integral total	**(2.077)**	**(10.576)**

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de flujos de efectivo, método directo
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2021 y 2020

	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
Clases de cobros por actividades de operación	**M$**	**M$**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	58.785	205.293
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(15.684)	(82.449)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(79.213)	(129.872)
Otras entradas (salidas) de efectivo	70.803	13.834
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	**34.691**	**6.806**
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	-	(800)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	**-**	**(800)**
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	**34.691**	**6.006**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	12.836	6.830
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**47.527**	**12.836**

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2021 y 2020

2021	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	M$	M$	M$	M$
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2021	1.914.063	(343.245)	(1.113.488)	457.330
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			(2.077)	(2.077)
Resultado integral			(2.077)	(2.077)
Dividendos				
Total incremento (disminución) en el patrimonio			(2.077)	(2.077)
Patrimonio al final del periodo 31/12/2021	1.914.063	(343.245)	(1.115.565)	455.253

2020	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
	M$	M$	M$	M$
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	1.914.063	(343.245)	(10.576)	(10.576)
Patrimonio al final del periodo 31/12/2020	3.828.126	(686.490)	(1.113.488)	457.330

DocuSign Envelope ID: 3E6A9D20-B375-4545-9256-30F379265000

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

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

RUT : **96.765.170-2**

En sesión de directorio, celebrada con fecha 25 de marzo de 2022, 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 2021, 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
- Informe de Auditores Externos
- Análisis Razonado
- Hechos Relevantes

DocuSigned by:
Carlos Marin
Carlos Marín Varas
Presidente

DocuSigned by:
Sebastian Gardeweg
Sebastián Gardeweg Ried
Director

DocuSigned by:
Rodrigo Marin
Rodrigo Marín Larraín
Director

DocuSigned by:
Carlos Marin Larrain
Carlos Marín Larraín
Director

DocuSigned by:
German Rubio
Germán Rubio Chacón
Gerente General