

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

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

### ***Informe sobre los estados financieros***

Hemos revisado los estados financieros intermedios adjuntos de Transa Securitizadora S.A, que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2020, los correspondientes estados de resultados integrales por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2020 y 2019, de cambio en el patrimonio y de flujo de efectivo por el periodo de seis meses terminados a esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

### ***Responsabilidad de la Administración por los estados financieros***

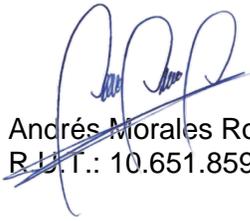
La Administración de Transa Securitizadora S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

### ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad consiste en realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicable a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera, por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

**Conclusión**

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia para que esté de acuerdo con NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada en las 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, 9 de septiembre de 2020

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

Estados financieros Intermedios.

Al 30 de junio 2020 y 31 de diciembre 2019

y por los períodos de seis y tres meses terminados  
al 30 de junio de 2020 y 2019

## **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

### CONTENIDO

Estados intermedios de Situación Financiera  
Estados intermedios de Resultados Integrales  
Estados intermedios de Cambios en el Patrimonio  
Estados intermedios de Flujos de Efectivo Directo  
Notas a los Estados Financieros

\$ : Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF: Unidad de fomento

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**  
Estados de situación Financiera Intermedios, Clasificados  
Al 30 de junio 2020 y 31 de diciembre 2019

	Nota N°	30/06/2020	31/12/2019
		M\$	M\$
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	6.555	6.830
Otros activos financieros corrientes	5	329.970	339.693
Otros activos no financieros corrientes	6	4.260	11.429
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	664	33.041
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	130.100	53.666
<b>Activos corrientes totales</b>		<b>471.549</b>	<b>444.659</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo	8	19.827	20.144
Activos por impuestos diferidos	10	153.502	151.332
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>173.329</b>	<b>171.476</b>
<b>Total de activos</b>		<b>644.878</b>	<b>616.135</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	130.649	109.950
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	11.955	4.611
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	12	6.489	4.301
Otros pasivos no financieros corrientes	13	29.367	29.367
<b>Pasivos corrientes totales</b>		<b>178.460</b>	<b>148.229</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros no corrientes		-	-
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>178.460</b>	<b>148.229</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	14	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(1.104.400)	(1.102.912)
Otras reservas		(343.245)	(343.245)
<b>Total Patrimonio</b>		<b>466.418</b>	<b>467.906</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>644.878</b>	<b>616.135</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

## TRANSA SECURITIZADORA S.A.

Estados resultados Integrales Individual Intermedios, por naturaleza  
Por los períodos de seis y tres meses terminados al de junio 2020 y 2019

		01/01/2020	01/01/2019	01/04/2020	01/01/2019
	Nota N°	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>		
Ingresos de actividades ordinarias	15	73.924	77.602	30.464	37.233
Gastos por beneficios a los empleados	17	(64.685)	(49.878)	(34.180)	(24.564)
Gasto por depreciación y amortización	8	(1.117)	(1.575)	(558)	(860)
Otros gastos, por naturaleza	18	(15.135)	(25.415)	(12.663)	(12.945)
<b>Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales</b>		<b>(7.013)</b>	<b>734</b>	<b>(16.937)</b>	<b>(1.136)</b>
Resultados por unidades de reajuste	19	3.355	2.311	742	2.311
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>(3.658)</b>	<b>3.045</b>	<b>(16.195)</b>	<b>1.175</b>
Gasto por impuestos a las ganancias		2.170	2.277	2.907	754
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>		<b>(1.488)</b>	<b>5.322</b>	<b>(13.288)</b>	<b>1.929</b>
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		-	-		
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>(1.488)</b>	<b>5.322</b>	<b>(13.288)</b>	<b>1.929</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(1.488)	5.322	(13.288)	1.929
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>(1.488)</b>	<b>5.322</b>	<b>(13.288)</b>	<b>1.929</b>
<b>Ganancia por acción básica</b>					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(1,83)	6,54	(16,33)	2,37
<b>Ganancia (pérdida) por acción básica</b>		<b>(1,83)</b>	<b>6,54</b>	<b>(16,33)</b>	<b>2,37</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**  
Estados de flujos de efectivo Intermedios, método directo  
Por los períodos de seis meses al 30 de junio 2020 y 2019

	01/01/2020	01/01/2019
	30/06/2020	30/06/2019
	M\$	M\$
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	44.674	87.637
<b>Clases de pagos</b>		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(4.166)	(81.763)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(47.327)	(55.510)
Otras entradas (salidas) de efectivo		31.290
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>(6.819)</b>	<b>(18.346)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>		
Compra de propiedades , planta y equipos	(800)	(1.118)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión</b>	<b>(800)</b>	<b>(1.118)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>		
Préstamos a entidades relacionadas	7.344	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b>	<b>7.344</b>	<b>-</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(275)</b>	<b>(19.464)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	6.830	42.448
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>6.555</b>	<b>22.984</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**  
 Estado Intermedio de Cambios en el Patrimonio  
 Por los períodos de seis meses al 30 de junio 2020 y 2019

<b>Estado de Cambio en el Patrimonio</b>	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Patrimonio</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2020	1.914.063	(343.245)	(1.102.912)	467.906
<b>Resultado integral</b>				
Ganancia (pérdida)			(1.488)	(1.488)
Resultado integral			(1.488)	(1.488)
Dividendos				
Total incremento (disminución) en el patrimonio			(1.488)	(1.488)
<b>Patrimonio al final del periodo 30/06/2020</b>	<b>1.914.063</b>	<b>(343.245)</b>	<b>(1.104.400)</b>	<b>466.418</b>

<b>Estado de Cambio en el Patrimonio</b>	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Patrimonio</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2019	1.914.063	(343.245)	(1.106.423)	464.395
<b>Resultado integral</b>				
Ganancia (pérdida)			5.322	5.322
Resultado integral			5.322	5.322
Dividendos			-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio	1.914.063	(343.245)	5.322	5.322
<b>Patrimonio al final del periodo 30/06/2019</b>	<b>3.828.126</b>	<b>(686.490)</b>	<b>(1.101.101)</b>	<b>469.717</b>

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 Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional Chile S.A. que posee el 37,89% de las acciones restantes. Estas sociedades son a la vez controladas por Insigne S.A. sociedad anónima cerrada quien posee un 21,74% y un 32,61% del capital de acciones de éstas respectivamente.

La Sociedad Servihabit S.A. está sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

### **2. Criterios Contables Aplicados**

#### **a) Presentación de Estados Financieros**

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 30 de junio de 2020 son:

- Estado Intermedio de Situación Financiera
- Estado Intermedio de Cambio en el Patrimonio
- Estado Intermedio de Resultados Integrales
- Estado Intermedio de Flujo de Efectivo – Método Directo
- Información explicativa a revelar en Notas a los Estados Financieros Intermedios.

Los presentes Estados Financieros al 30 de junio de 2020 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

## **2. 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 junio de 2020, 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 30 de junio de 2020, 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) Empresa en marcha**

A principios de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud reconoció la nueva cepa de coronavirus, conocida como COVID-19, como una pandemia la cual afecta gravemente a casi todos los países del mundo. La propagación mundial de esta enfermedad ha obligado a las autoridades a tomar drásticas medidas sanitarias y financieras para contener y mitigar sus efectos sobre la salud mundial y la actividad económica.

A nivel local, el gobierno chileno ha tomado varias medidas relacionadas con la salud para evitar el contagio masivo. Además, el Gobierno y el Banco Central de Chile han implementado un conjunto de medidas fiscales y financieras destinadas a mitigar el impacto de COVID-19 en la economía, y para garantizar el correcto funcionamiento del sistema financiero.

La pandemia del Covid-19, no ha causado efectos cuantitativos relevantes en los activos y negocios de la Sociedad. El Directorio, en conjunto con la administración, ha adoptado una serie de medidas administrativas tendientes mitigar los riesgos de contagio, de continuidad operacional y de liquidez, que han permitido seguir desarrollando el objeto de la Sociedad.

El Directorio, en conjunto con la administración, mantendrán un monitoreo permanente de la situación.

## TRANSA SECURITIZADORA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

## 2. Criterios Contables Aplicados (continuación)

### d) 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.

### e) 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:

	30-06-2020	31-12-2019
Unidad de Fomento	28.696,42	28.309,94

### f) 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.

### g) 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

## **2. Criterios Contables Aplicados (continuación)**

### **h) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados.**

Los fundamentos para que la Sociedad no consolide con su Patrimonio Separado BTRA1-2 según lo establecido en el párrafo en la Norma Internacional de información Financiera (NIIF) N°10, se basa principalmente en que:

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

### **i) Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 30 de junio de 2020, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros.

### **j) 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.

### **k) Instrumentos Financieros**

#### **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.

## **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

## **2. Criterios Contables Aplicados (continuación)**

### **k) Instrumentos Financieros (continuación)**

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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **l) Clasificación Entre Activos y Pasivos Corrientes y no Corrientes**

Son activos corrientes aquellos activos que cumplan con cualquiera de las siguientes características:

- Se pretenden liquidar consumir o vender dentro del ciclo operacional de la empresa.
- Se mantengan principalmente con fines de negociación.
- Se pretenden liquidar, consumir o vender dentro del periodo de un año a partir de los presentes Estados Financieros.
- Se trata específicamente de Efectivo y Equivalente de Efectivo, cuya utilización no esté restringida, por lo menos dentro de los próximos doce meses.

Se clasifican como Activos no Corrientes a todos aquellos activos que no corresponden clasificar como Activos Corrientes.

## **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

## **2. Criterios Contables Aplicados (continuación)**

### **k) Instrumentos Financieros (continuación)**

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

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

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

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

### **m) Propiedades Planta y Equipo**

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

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

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

### **n) Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos**

Impuesto a las ganancias

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

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

La tasa de impuestos para ambas partes, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedo acogida, por defecto al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuestos a la Rende 2017.

## **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

## **2. Criterios Contables Aplicados (continuación)**

### **ñ) Provisiones**

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

#### Provisiones Activos en Mora

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

### **o) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios**

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

### **p) Reconocimiento de Gastos**

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

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

### **q) Deterioro**

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

#### q.1 Activos no financieros

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

## **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

## **2. Criterios Contables Aplicados (continuación)**

### **q) Deterioro (continuación)**

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

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

#### **q.2 Activos financieros**

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

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

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

### **r) Segmento de negocios.**

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

### **s) Indemnización por Años de Servicio**

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

### **t) 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

## TRANSA SECURITIZADORA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 3) Nuevos Pronunciamientos Contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

#### Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

Las enmiendas aclaran que mientras los negocios tienen generalmente outputs, los outputs no son requeridos para que un conjunto integrado de actividades y activos califiquen como un negocio. Para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos debe incluir, como mínimo, un 20 input y un proceso sustantivo que en su conjunto contribuyen significativamente a la capacidad de crear outputs.

Se proporcionan guías adicionales que ayudan a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido. Las enmiendas introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o grupo de activos similares.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad.

#### Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)

Las enmiendas tienen la intención de hacer más fácil el entendimiento de la definición de material en NIC 1 y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las normas IFRS. El concepto de “ocultar” información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influencia a los usuarios ha cambiado desde “podría influenciar” a “podría razonablemente esperarse influenciar”.

La definición de material en NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en NIC 1. Adicionalmente, el IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término “material”, para asegurar consistencia.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad.

### **3) Nuevos Pronunciamientos Contables (continuación)**

#### **Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado**

El 29 de marzo de 2018, el IASB publicó una revisión a su Marco Conceptual para el Reporte Financiero (el “Marco Conceptual”). El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de Estados Financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular. El nuevo Marco Conceptual tiene una introducción, ocho capítulos y un glosario. Cinco de los capítulos son nuevos, o han sido sustancialmente modificados.

#### **El nuevo Marco Conceptual:**

- Introduce una nueva definición de activo enfocada en derechos y una nueva definición de pasivo que es probable que sea más amplia que la definición reemplazada, pero no cambia la distinción entre un pasivo y un instrumento de patrimonio.
- Elimina de las definiciones de activo y pasivo las referencias a los flujos esperados de beneficios económicos. Esto reduce los obstáculos para identificar la existencia de un activo o pasivo y pone más énfasis en reflejar la incertidumbre en la medición.
- Analiza las mediciones de costo histórico y valor presente, y entrega ciertas guías sobre las consideraciones que el IASB tomaría al seleccionar una base de medición para un activo o pasivo específico.
- Establece que la medición principal del desempeño financiero es la ganancia o pérdida, y que solo en circunstancias excepcionales el IASB utilizará el otro resultado integral y solo para los ingresos o gastos que surjan de un cambio en el valor presente de un activo o pasivo
- Analiza la incertidumbre, la baja en cuentas, la unidad de cuenta, la entidad que informa y los Estados Financieros combinados.

Adicionalmente, el IASB publicó un documento separado “Actualización de Referencias al Marco Conceptual”, el cual contiene las correspondientes modificaciones a las Normas afectadas de manera tal que ellas ahora se refieran al nuevo Marco Conceptual.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad.

## TRANSA SECURITIZADORA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 3) Nuevos Pronunciamientos Contables (continuación)

##### Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas cubren los temas que afectan el reporte financiero en el período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y aborda las implicancias para requerimientos específicos de contabilidad de cobertura en NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, el cual requiere análisis prospectivo. (NIC 39 fue modificada, así como también NIIF 9 dado que las entidades tienen una elección de política contable cuando aplican por primera vez NIIF 9, la cual permite a las entidades continuar aplicando los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIC 39). También se realizaron enmiendas a NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones relacionadas con revelaciones adicionales de la incertidumbre originada por la reforma de la tasa de interés de referencia.

Los cambios en la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7): (i) modifican requerimientos específicos de contabilidad de cobertura de manera que las entidades apliquen esos requerimientos de contabilidad de cobertura asumiendo que la tasa de interés de referencias sobre la cual los flujos de caja cubiertos y los flujos de caja del instrumento de cobertura están basados no será alterada como resultado de la reforma en la tasa de interés de referencia; (ii) son obligatorios para todas las relaciones de cobertura que sean directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia; (iii) no tienen la intención de entregar una solución de cualquier otra consecuencia originada por la reforma de la tasa de interés de referencia (si una relación de cobertura ya no cumple los requerimientos de contabilidad de cobertura por razones distintas de aquellas especificadas por las enmiendas, la discontinuación de la contabilidad de cobertura es requerida); y (iv) requiere revelaciones específicas acerca del alcance al cual las relaciones de cobertura de las entidades se ven afectadas por las enmiendas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad.

Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está en vigencia:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

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

## TRANSA SECURITIZADORA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 3) Nuevos Pronunciamientos Contables (continuación)

##### **NIIF 17, Contratos de Seguros**

NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 Contratos de seguro.

NIIF 17 establece un modelo general, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el ‘Enfoque de Honorarios Variables’ (“Variable Fee Approach”). El modelo general es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el ‘Enfoque de Asignación de Prima’ (“Premium Allocation Approach”).

El modelo general usa supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable. Un borrador de exposición “Modificaciones a NIIF 17” aborda las preocupaciones y desafíos de la implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fuera publicada. Uno de los principales cambios propuestos es el diferimiento de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 en un año para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022.

Para propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el reporte financiero anual en el cual la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente precedente a la fecha de aplicación inicial.

##### **Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)**

Las enmiendas proporcionan un enfoque más general para la clasificación de pasivos bajo NIC 1 basado en los acuerdos contractuales existentes a la fecha de reporte. Las enmiendas afectan solamente la presentación de pasivos en el estado de situación financiera – no el importe u oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información que las entidades revelan acerca de esos ítems. Las enmiendas:

- i. aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte y alinear la redacción en todos los párrafos afectados para referirse al "derecho" para diferir la liquidación al menos doce meses y dejar explícito que solo los derechos vigentes "al cierre del período de reporte" deberían afectar la clasificación de un pasivo;

## **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

#### **3) Nuevos Pronunciamientos Contables (continuación)**

- ii. aclaran que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; y
- iii. dejan en claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada.

#### **Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)**

Los cambios en las Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3) actualizan NIIF 3 para haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Adicionalmente, agrega a NIIF 3 un requerimiento que para transacciones u otros eventos dentro del alcance de NIC 37 o CINIIF 21 un adquirente aplica NIC 37 o CINIIF 1 (en lugar del Marco Conceptual) para identificar pasivos asumidos en una combinación de negocios. Finalmente, agrega una declaración explícita en NIIF 3 de que un adquirente no reconoce activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas conjuntamente con el Marco Conceptual actualizado) en la misma fecha o antes.

La Administración de la Sociedad indica que la aplicación de esta enmienda no tendrá impacto en los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad en períodos futuros.

#### **Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)**

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos provenientes de la venta de tales ítems, y el costo de producir esos ítems, en resultados.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Una entidad aplica las enmiendas retrospectivamente solamente a partidas de propiedad, planta y equipo que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente en los Estados Financieros Intermedios en el cual la entidad aplica por primera vez las modificaciones.

## **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

#### **3) Nuevos Pronunciamientos Contables (continuación)**

##### **Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)**

Las enmiendas especifican que el “costo de cumplir” un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con el contrato pueden ya sea ser costos incrementales de cumplir ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa, materiales) o una asignación de otros costos que se relacionan directamente para cumplir los contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto de depreciación para un ítem de propiedad, planta y equipos usado para cumplir el contrato).

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

Las entidades aplican las modificaciones a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del período anual de reporte en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. Los períodos comparativos no son re-expresados.

##### **Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)**

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas: NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF La enmienda permite a una filial que aplica el párrafo D16(a) de NIIF 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas usando los importes reportados por su matriz, basado en la fecha de transición a NIIF de su matriz.

##### **NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La enmienda aclara qué honorarios (‘fees’) incluye una entidad cuando aplica la prueba del “10 por ciento” del párrafo B3.3.6 de NIIF 9 al evaluar si da de baja un pasivo financiero. Una entidad incluye solamente los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro.

##### **NIIF 16 Arrendamientos**

Es Norma requiere que las empresas arrendatarias operativas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas arrendatarias con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portafolio de arrendamientos operativos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

##### **Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)**

## TRANSA SECURITIZADORA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 3) Nuevos Pronunciamientos Contables (continuación)

La pandemia de COVID-19 ha llevado a algunos arrendadores a proporcionar alivio a los arrendatarios al diferirlos o liberarlos de los importes que de otra forma tienen que pagar. En algunos casos, esto es a través de la negociación entre las partes, pero puede ser consecuencia de un gobierno que alienta o requiere que se brinde la ayuda. Tal alivio está teniendo lugar en muchas jurisdicciones en las que operan las entidades que aplican las NIIF.

Cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento, las consecuencias contables dependerán de si ese cambio cumple con la definición de una modificación de arrendamiento, que la NIIF 16 define como "un cambio en el alcance de un arrendamiento, o la consideración de un arrendamiento, que no formaba parte de los términos y condiciones originales del arrendamiento (por ejemplo, agregar o terminar el derecho a usar uno o más activos subyacentes, o extender o acortar el plazo del arrendamiento contractual)".

Las enmiendas a NIIF 16:

1. Proporcionan una excepción a los arrendatarios de evaluar si la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento;
2. requiere a los arrendatarios que apliquen la excepción a contabilizar la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 como si no fuera una modificación al arrendamiento.
3. requiere que los arrendatarios que apliquen la excepción a revelar ese hecho; y
4. requiere a los arrendatarios que apliquen la excepción retrospectivamente en conformidad con NIC 8, pero no requiere que se re-expresen cifras de períodos anteriores.

Las enmiendas no proporcionan un alivio adicional a los arrendadores dado que la situación actual no es igualmente desafiante para ellos y la contabilización requerida no es tan complicada. Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de junio de 2020. Se permite su aplicación anticipada, incluyendo en los Estados Financieros que todavía no han sido autorizados para emisión al 28 de mayo de 2020. La enmienda también está disponible para períodos intermedios.

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

## Notas a los Estados Financieros

**Nota 4 Efectivo y Efectivo Equivalente**

La composición al 30 de junio 2020 y 2019, es la siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Efectivo en caja	100	100
Saldos en bancos	6.455	6.730
<b>Total efectivo</b>	<b>6.555</b>	<b>6.830</b>

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:

<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Contratos de Mutuos Hipotecarios	353.096	357.359
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	-	5.460
Provisión Incobrable	- 23.126	23.126
<b>Total Activos financieros corrientes</b>	<b>329.970</b>	<b>339.693</b>

**Nota 6. Otros Activos No Financieros Corrientes**

Esta cuenta está compuesta por las viviendas (liquidación de garantías).

Cada vez que se lleva a remate un contrato de Mutuo Hipotecario endosable por incobrabilidad y no es adjudicado por un tercero el patrimonio separado que es dueño de ese contrato se adjudica para sí el bien raíz que respalda los contratos. Posteriormente estos bienes raíces quedan disponibles para la venta.

El detalle es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Cta. Cte. Del Personal	3.623	2.553
Anticipo Honorarios	3.431	6.564
Otras cuentas por cobrar	2.860	2.312
Provisión	(5.654)	-
<b>Total Otros activos no financieros corrientes</b>	<b>4.260</b>	<b>11.429</b>

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

## Notas a los Estados Financieros

**Nota 7. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar**

La composición de este rubro, es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Deudores Morosos	190.677	222.858
Provisión Morosidad	(190.013)	(189.817)
<b>Total deudores comerciales y cuentas por cobrar</b>	<b>664</b>	<b>33.041</b>

**Nota 8. Propiedades Plantas y Equipos**

La composición de este rubro, es el siguiente:

<b>2020</b>	<b>Bienes Raíces</b>	<b>Otros activos fijos</b>	<b>TOTAL PPE</b>
Saldo Inicial al 01.01.2020	35.948	5.370	41.318
Adiciones y otros	-	800	800
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2020	(16.573)	(4.601)	(21.174)
Depreciación del Ejercicio	(750)	(367)	(1.117)
<b>Valor neto al 30.06.2020</b>	<b>18.625</b>	<b>1.202</b>	<b>19.827</b>

<b>2019</b>	<b>Bienes Raíces</b>	<b>Otros activos fijos</b>	<b>TOTAL PPE</b>
Saldo Inicial al 01.01.2019	30.000	4.252	34.252
Adiciones y otros	5.948	1.118	7.066
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2019	(15.313)	(4.052)	(19.365)
Depreciación del Ejercicio	(1.260)	(549)	(1.809)
<b>Valor neto al 31.12.2019</b>	<b>19.375</b>	<b>769</b>	<b>20.144</b>

# 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	PAGOS	MONEDA	M\$	M\$
						30/06/2020	31/12/2019
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensuales	\$ Chilenos	23.950	6.320
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensuales	\$ Chilenos	95	80
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensuales	\$ Chilenos	37.188	36.123
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensuales	\$ Chilenos	9.933	1.575
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensuales	\$ Chilenos	21.934	4.568
96.783.540-4	Servihabit	Empresa Matriz	Cuenta comercial	Mensuales	\$ Chilenos	37.000	5.000
<b>TOTALES</b>						<b>130.100</b>	<b>53.666</b>

#### b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar Corto Plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	PAGOS	MONEDA	M\$	M\$
						30/06/2020	31/12/2019
96.783.540-4	Servihabit	Empresa Matriz	Cuenta comercial	Mensuales	\$ Chilenos	7.344	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Recaudacion remesas	Mensuales	\$ Chilenos	4.611	4.611
<b>TOTALES</b>						<b>11.955</b>	<b>4.611</b>

#### c) Detalle de Partes con efecto en resultado

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$
					30/06/2020	30/06/2019
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	-	18.468
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	24.974	24.161
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	17.257	16.691
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	17.257	16.691
<b>TOTALES</b>					<b>59.488</b>	<b>76.011</b>

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

## Notas a los Estados Financieros

**Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos**

-El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	30/06/2020	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2019
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	343.245	92.676	343.245	92.676
Impuesto por Provisión Morosidad	190.013	51.304	189.817	51.251
Impuesto por Provisión Incobrable	23.126	6.244	23.126	6.244
Impuesto por Provisión gastos	5.654	1.527	-	-
Impuesto por Provisión Vacaciones	6.489	1.751	4.301	1.161
<b>TOTALES</b>	<b>568.527</b>	<b>153.502</b>	<b>560.489</b>	<b>151.332</b>

**Nota 11. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar**

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	30/06/2020	31/12/2019
Retenciones por pagar	1.718	1.860
Recaudaciones por liquidar	110.363	107.043
Facturas por pagar	285	427
Honorarios por pagar	17.662	-
Otras cuentas por pagar	621	620
<b>Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuent</b>	<b>130.649</b>	<b>109.950</b>

**Nota 12. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados**

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M\$	M\$
	30/06/2020	31/12/2019
Aporte Inicial	4.301	8.358
Provisión del Período	2.751	2.767
Importes utilizados	(563)	(6.824)
<b>Total</b>	<b>6.489</b>	<b>4.301</b>

## TRANSA SECURITIZADORA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 13. Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	30/06/2020	31/12/2019
Depositos por imputar	29.367	29.367
<b>Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuent</b>	<b>29.367</b>	<b>29.367</b>

#### Nota 14. Patrimonio

##### a) Capital Pagado

Al 30 de junio 2020, 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%
Leasing Chile S.A.	96.786.780-2	única	308.324	308.324	308.324	37,89%
<b>TOTALES</b>			<b>813.821</b>	<b>813.821</b>	<b>813.821</b>	<b>100,00%</b>

##### c) Dividendos distribuidos.

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos.

##### d) Descripción de los Componentes de Reservas.

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

## TRANSA SECURITIZADORA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 15. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad al 30 de junio 2020 y 2019, son los siguientes:

	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2020	01/01/2019	01/04/2020	01/04/2019
Rubro	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Interés por activo a securitizar	1.166	1.590	643	776
Administración patrimonios separados	59.487	76.012	29.821	36.457
Utilidad Venta de garantía	12.941	-	-	-
Otros Ingresos	330	-	-	-
<b>Total</b>	<b>73.924</b>	<b>77.602</b>	<b>30.464</b>	<b>37.233</b>

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 2020 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 16. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados.

La sociedad no ha efectuado retiros de excedentes, de los Patrimonios Separados.

Patrimonio	Destinatario	Cláusulas de retiros
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF.

No se cumple con las cláusulas de retiros de excedentes de acuerdo al contrato de emisión.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-5, BTRA1-7 y BTRA1-8, 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 17. Gastos por Beneficio a los Empleados**

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2020	01/01/2019	01/04/2020	01/04/2019
Rubro	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Remuneraciones	(64.685)	(49.878)	(34.180)	(24.564)
<b>Total</b>	<b>(64.685)</b>	<b>(49.878)</b>	<b>(34.180)</b>	<b>(24.564)</b>

**Nota 18. Otros Gastos por Naturaleza**

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2020	01/01/2019	01/04/2020	01/04/2019
Rubro	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Provisiones	5.850	14.065	9.295	12.624
Gastos de cobranza	2.517	12	45	12
Gtos. Administrativos	6.768	11.338	3.323	309
<b>Total</b>	<b>15.135</b>	<b>25.415</b>	<b>12.663</b>	<b>12.945</b>

**Nota 19. Resultado por Unidades de Reajuste**

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2020	01/01/2019	01/04/2020	01/04/2019
Rubro	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Reajuste Inversiones	3.355	2.311	742	2.311
<b>Total</b>	<b>3.355</b>	<b>2.311</b>	<b>742</b>	<b>2.311</b>

# TRANSA SECURITIZADORA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 20. Información de Patrimonios Separados

#### a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Coordinador General
BTRA1-2	30-05-1997	199	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mutuos Hipotecarios Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

#### b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Excedentes del periodo M\$	Excedentes acumulados M\$
BTRA1-2	30-may-97	199	(16.243)	(266.402)
BTRA1-5	27-dic-01	283	(320.808)	(10.966.092)
BTRA1-7	30-dic-05	449	(68.046)	(1.970.329)
BTRA1-8	06-jun-07	501	(100.877)	(2.363.320)

#### Retiros de excedentes:

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

En el Patrimonio Separado BTRA1-2 El Margen mínimo de retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta “valores negociables” al fin del período sea superiora 10.000UF e inferior a 20.000UF.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-5, BTRA1-7 y BTRA1-8, 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 20. Información de Patrimonios Separados (continuación)**

**c ) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.**

Al 30 de junio de 2020 el detalle de vencimientos obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

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

Al 30 de junio de 2020 el saldo obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 30/06/2020	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 30/06/2020
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	7.135,20
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	84.103,18
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	360.875,06
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	4.280,95
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	111.447,43
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	14.485,37
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	23.173,94
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	110.709,82

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

## Notas a los Estados Financieros

**Nota 20. Información de Patrimonios Separados (continuación)****d) Gastos Patrimonios Separados**

- La sociedad no incurre en gastos por concepto de administración de los patrimonios separados, ya que estos son de cargo de cada patrimonio de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de emisión.

Al 30 de junio de 2020 y 2019, los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración.

El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

Patrimonio	M\$	M\$
	30/06/2020	30/06/2019
BTRA1-5	33.577	35.283
BTRA1-7	22.904	23.732
BTRA1-8	23.198	24.158
<b>Totales</b>	<b>79.679</b>	<b>83.173</b>

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): 30 de junio de 2020 y 2019, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
BTRA1-5	18.177	72.979	(2.122)	2.013
<b>Totales</b>	<b>18.177</b>	<b>72.979</b>	<b>(2.122)</b>	<b>2.013</b>

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 30 de junio de 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
BTRA1-5	72.130	145.228	(8.719)	(494)
BTRA1-7	56.495	63.892	(5.300)	1.425
BTRA1-8	57.901	61.574	(3.809)	(5.838)
<b>Totales</b>	<b>186.526</b>	<b>270.694</b>	<b>(17.828)</b>	<b>(4.907)</b>

## **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 21. 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.

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 22. Información Financiera por Segmentos.**

La sociedad revela información por segmentos de acuerdo en NIIF 8 “Segmentos operativos”, que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones para los productos, servicios y áreas geográficas.

Los segmentos de negocios de la sociedad están compuestos:

##### **a) Estructuración de bonos securitizados**

- Estimación de flujos de caja que serán generados por los activos del patrimonio separado.
- Diseño definitivo legal y financiero de la emisión de títulos de deuda.
- Elaboración del contrato de compraventa de activos entre la compañía originadora y la Securitizadora
- Elaboración del contrato de emisión.

## TRANSA SECURITIZADORA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 22. Información Financiera por Segmentos. (continuación)

##### b) Emisión y colocación de bonos securitizados

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

##### c) Administración y coordinación de patrimonios separados

- Coordinar las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo de cada patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas.
- Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en cada patrimonio.

Para cada uno de estos segmentos de negocio, existe información financiera que es regularmente utilizada por la administración para la toma de decisiones, la asignación de recursos y la evaluación de desempeño.

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

#### Nota 23. Ganancia Básica por Acción.

Ganancias (pérdidas) por Acción	30/06/2020	30/06/2019
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, bá	(1.488)	5.322
Promedio ponderado de Número de acciones	814	814
<b>Ganancia (pérdida) por acción</b>	<b>(1,83)</b>	<b>6,54</b>

#### Nota 24. 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 25. Contingencias y Compromisos**

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

#### **Nota 26. Activos y Pasivos Contingentes**

Al 30 de junio 2020, no existían activos y pasivos contingentes significativos.

#### **Nota 27. Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

#### **Nota 28. Sanciones**

Durante el período finalizado al 30 de junio 2020, la Sociedad, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

#### **Nota 28. Hechos Posteriores**

Entre el 01 de julio 2020 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.