

Razón Social: TRANSA SECURITIZADORA S.A.
RUT: 96765170-2

ANÁLISIS RAZONADO

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Para el período comparativo comprendido entre diciembre de 2011 y diciembre de 2010, en términos del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del activo de la Empresa correspondiente a una disminución del 16,01% producto del vencimiento de cuotas de la cartera administrada.

Para el período comparativo comprendido entre diciembre de 2011 y diciembre de 2010, en término del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del pasivo corriente de la Empresa correspondiente a un disminución del 46,90%.

En el siguiente detalle se muestran indicadores y cifras relevantes:

Indicador	Unidad	Dic-11	Dic-10	Variación
Liquidez corriente	veces	4,65	2,91	59,81%
Razón ácida	veces	4,65	2,91	59,81%
Deuda/Patrimonio	veces	7,49	8,10	-7,44%
Deuda corto plazo/Deuda total	%	12,16	19,06	-36,20%
Pasivos Corrientes		961.438	1.810.763	-46,90%
Pasivos Totales		7.909.622	9.500.103	-16,74%
Patrimonio		1.055.475	1.173.388	-10,05%
Total Activos		8.965.097	10.673.491	-16,01%

En los Estados Financieros consolidados los principales pasivos tanto del corto como del largo plazo se presentan en las cuentas “Otros Pasivos Financieros, Corrientes y Otros Pasivos Financieros, no Corrientes” respectivamente, corresponden en un 95,62% a los títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados denominados BTRA 1-2 y 3. Estos pasivos están respaldados por los flujos que generaran los contratos de mutuos hipotecarios cuyo activo se representa en las cuentas “Otros Activos Financieros Corrientes y otros Activos Financieros No Corrientes”, por lo tanto, como estos contratos generan un flujo mensual y que además, están respaldados por una propiedad no existe riesgo de liquidez ni de solvencia.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS.

El resultado de la Empresa para los periodos comparativos entre el diciembre de 2011 y diciembre de 2010, presenta una variación del -14,61%.

RUBRO ESTADO DE RESULTADO	Dic-11	Dic-10	Variación
Ingresos de Actividades Ordinarias	922.074	981.487	-6,05%
Gastos por beneficio a los empleados	-90.818	-83.579	8,66%
Otros gastos por naturaleza	-332.679	-333.965	-0,39%
Depreciación y amortización	-2.408	-2.472	-2,59%
Costos Financieros	-589.571	-643.977	-8,45%
Resultado por reajustes	-35.075	-24.247	44,66%
Resultado Antes de Impuestos	-128.477	-106.753	20,35%
Impuesto a la Renta	10.564	3.959	166,84%
Resultado del periodo	-117.813	-102.794	14,61%

Los ingresos de explotación han presentado una disminución del 6,05% por la reducción del número de contratos administrados, los gastos del personal han aumentado en un 8,66% por la indemnización de personal, los otros gastos por naturaleza han disminuido en un 0,39%.

DIFERENCIA ENTRE VALOR LIBRO Y VALORES ECONOMICOS Y/O DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS.

Los principales activos están constituidos por Mutuos Hipotecarios Securitizados, inversiones en contratos de Mutuos Hipotecarios endosables (cartera paralela), cuotas en fondos mutuos. No existen diferencias significativas entre los valores libros y valores económicos y/o de mercado de dichos activos.

DETALLE DE PRINCIPALES ACTIVOS

Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

INSTRUMENTO	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Comùn	42.881	5.591	12.244
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.767.219	1.886.573	1.953.052
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-80.225	-102.049	-77.273
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Comùn	47.983	85.330	131.811
Boleta de Garantía Banco de Chile	-	-	52.379
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	835.069	872.340	848.352
Provisión Cartera Securitizada	-73.802	-94.151	-116.761
Fondos Mutuos Celfin	499.719	419.662	510.122
Fondos Mutuos Euroamerica	167.729	224.202	-
Fondos Mutuos Larraín Vial	102.228	-	-
Total Activos Financieros	3.308.801	3.297.498	3.313.926

- Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Comùn y Contratos de Arriendo con compromiso de compra venta son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos.
- Contratos de Mutuos Hipotecarios de Patrimonios Separados son inversiones de los Patrimonios BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, Estos son valorizados a tasa de compra.
- Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados, está compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo, La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de los títulos de deuda securitizada a la fecha de las emisiones. Se registra en el rubro corriente porque son vencimientos hasta el 31/12/2012.
- Provisión Cartera Mutuos Hipotecarios y Provisión cartera securitizada corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas que se estiman incobrables, según el criterio establecido en el contrato de emisión de títulos de deuda de securitización, respectivo: La provisión se efectúa de acuerdo al siguiente detalle:

De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

- Fondos Mutuos y Depósitos a plazo, son inversiones que los patrimonios separados tienen para Cancelar las obligaciones por títulos de deudas de securitización. Estos patrimonios tienen dos cortes de cupones los días 01 de Enero y 01 de Julio de cada año.

Otros Activos No Financieros Corrientes

Esta cuenta está compuesta por las viviendas (liquidación de garantías), de los patrimonios separados.

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:

Patrimonio Separado	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$	M\$
BTRA1-1	133.756	174.043	174.043
BTRA1-2	42.264	91.307	102.279
BTRA1-3	86.423	106.670	158.728
Totales	262.443	372.020	435.050

Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$	M\$
Deudores Morosos	516.045	439.033	390.908
Cta. Cte. Del Personal	70	5.734	4.608
Anticipo Honorarios	4.000	-	1.894
Administración Seguros por cobrar		16.814	26.827
Fondos por rendir	2.400	2.000	5.152
Seguros por cobrar	76.511	32.400	21.170
Por Cobrar Patrimonios separados	2.440	20.535	14.721
Instrucciones por cobrar		-	-
Por Cobrar venta de propiedades	52.884		
Otros Deudores	31.567	138.196	71.176
TOTALES	685.917	654.712	536.456

Otros Activos Financieros No Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables (cartera securitizada) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo. Se clasifica en no corriente lo vencimientos desde el 01/01/2013 en adelante.

El detalle presentado en M\$ es el siguiente:

Patrimonio Separado	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
BTRA1-1	1.042.550	1.266.927	1.493.849
BTRA1-2	976.592	1.213.508	1.521.724
BTRA1-3	2.198.575	2.572.397	3.033.468
Totales	<u>4.217.717</u>	<u>5.052.832</u>	<u>6.049.041</u>

VARIACIONES DE MERCADO

Durante el último periodo la sociedad no ha participado en la estructuración de nuevos patrimonios separados, dedicándose solo a la administración de los ocho patrimonios separados vigentes, por lo que no ha incrementado su participación de mercado en términos del stock de activos colocados. Las perspectivas de la sociedad son estables y las condiciones para que la industria desarrolle sus actividades, se encuentran con buenas perspectivas dado el mejoramiento sostenido con que han evolucionado los principales indicadores económicos durante el año en curso.

ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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.

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 obligaciones, 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)

