

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

ANÁLISIS RAZONADO

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Para el período comparativo comprendido entre junio de 2012 y diciembre de 2011, en términos del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del activo de la Empresa correspondiente a una disminución del 8,01% .

Para el período comparativo comprendido entre junio de 2012 y diciembre de 2011, en término del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del pasivo corriente de la Empresa correspondiente a un disminución del 9,34%.

En el siguiente detalle se muestran indicadores y cifras relevantes:

Indicador Unidad	Unidad	Jun-12	Dic-11	Variación %
Liquidez corriente	veces	5,88	4,65	26,27
Razón ácida	veces	5,88	4,65	26,27
Deuda/Patrimonio	veces	6,66	7,49	- 11,08
Deuda corto plazo/Deuda total	%	10,14	12,16	- 16,61
Deuda largo plazo/Deuda total	%	89,86	87,84	2,30
Pasivos Corrientes		727.221	961.438	- 24,36
Pasivos Totales		7.170.691	7.909.622	- 9,34
Patrimonio		1.076.482	1.055.475	1,99
Total Activos		8.247.173	8.965.097	- 8,01

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS.

Los ingresos de la administradora aumentaron en 8,86% en el primer semestre de este año comparado con los primeros seis meses de 2011.

RUBRO ESTADO DE RESULTADO	Jun-12	Jun-11	Variación %
Ingresos de Actividades Ordinarias	503.506	462.518	8,86
Gastos por beneficio a los empleados	- 40.802	- 36.320	12,34
Otros gastos por naturaleza	- 142.011	- 187.965	- 24,45
Depreciación y amortización	- 1.201	- 1.236	- 2,83
Costos Financieros	- 277.217	- 301.840	- 8,16
Resultado por reajustes	- 14.938	- 13.284	12,45
Resultado del periodo	21.007	- 64.197	132,72

El resultado de la Empresa para los periodos comparativos entre el junio de 2012 y junio de 2011, presenta una variación positiva del 132.72% debido principalmente a una disminución de Otros Gastos por Naturaleza en el período y en menor medida por la disminución de Gastos Financieros. Los gastos del personal han aumentado en un 12,34%.

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	30-06-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Comùn	42.626	42.881
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.695.157	1.767.219
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-72.766	-80.225
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Comùn	46.964	47.983
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	806.827	835.069
Provisión Cartera Securitizada	-78.974	-73.802
Fondos Mutuos Celfin	609.886	499.719
Fondos Mutuos Euroamerica	22.148	167.729
Fondos Mutuos Larraín Vial	55.979	102.228
Total Activos Financieros	3.127.847	3.308.801

- 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 30/06/2013.

- 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 esta 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	30-06-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
BTRA1-1	145.730	133.756
BTRA1-2	42.434	42.264
BTRA1-3	86.423	86.423
Totales	274.587	262.443

Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-06-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Deudores Morosos	509.700	516.045
Cta. Cte. Del Personal	1.560	70
Anticipo Honorarios	9.052	4.000
Fondos por rendir	2.480	2.400
Seguros por cobrar	65.792	76.511
Por Cobrar Patrimonios separados	3.404	2.440
Por Cobrar venta de propiedades	69.654	52.884
Documentos por depositar	50.937	-
Otros Deudores	29.325	31.567
TOTALES	741.904	685.917

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 01/07/2013 en adelante.

Patrimonio Separado	30-06-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
BTRA1-1	921.351	1.042.550
BTRA1-2	823.460	976.592
BTRA1-3	1.977.370	2.198.575
Totales	3.722.181	4.217.717

Pasivos Financieros, Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos hasta un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3. El Detalle es el siguiente:

						DEUDAS	
						30-06-2012	31-12-2011
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	MONEDA	AMORTIZACION	TASA	M\$	M\$
BTRA1	B	139	UF	Semestral	6,30%	184.725	176.528
BTRA1-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	165.033	157.710
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	258.842	280.446
Total deudas por títulos securitizados						608.600	614.684

Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-06-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Facturas por pagar	3	1.498
Retenciones por pagar	3.710	2.848
Recaudaciones por liquidar	29.503	91.225
Cheques por pagar	-	89.482
Otras cuentas por pagar	34.578	30.521
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	2.032	2.123
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	2.285
Remuneraciones por pagar Clasificadores de Riesgo	1.866	-
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	7.162	7.914
Depósitos de terceros	11.687	5.096
Seguros por pagar	-	72.900
Por pagar a Patrimonios separados (*)	6.782	16.882
TOTALES	97.323	322.774

Otros Pasivos Financieros No Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos a más de un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3. El Detalle es el siguiente:

PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	TASA	MONEDA	AMORTIZACION	ACREEDOR	30-06-2012 M\$	31-12-2011 M\$
BTRA1	B	139	6,30%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	1.669.322	1.826.734
BTRA1-2	B	136	6,30%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	1.888.022	2.022.811
BTRA1-3	B	244	7,40%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	2.886.126	3.098.639
TOTALES							6.443.470	6.948.184

PATRIMONIOS	1- 3 AÑOS	3- 5 AÑOS	MAS DE 5 AÑOS	TOTALES
BTRA1	1.013.212	486.879	169.231	1.669.322
BTRA1-2	905.202	645.410	337.410	1.888.022
BTRA1-3	1.317.785	1.108.860	459.481	2.886.126
Totales	3.236.199	2.241.149	966.122	6.443.470

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)