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

ANÁLISIS RAZONADO

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Para el período comparativo comprendido entre marzo de 2013 y diciembre de 2012, en términos del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del activo de la Empresa correspondiente a una disminución del 12,69%.

Para el período comparativo comprendido entre marzo de 2013 y diciembre de 2012, en el Estado de Situación Financiera, aumento el total de pasivos en un 0,31% a M$6.839.256. El endeudamiento total sobre patrimonio aumento un 4,59% en el período de 03 meses a 7,07 veces comparado con 6,76veces del año previo. Existe una variación en el total del pasivo corriente de la Empresa correspondiente a un aumento del 1,02% para el mismo período.

En el siguiente detalle se muestran indicadores y cifras relevantes:

Indicador Unidad	Unidad	mar-13	dic-12	Variación %
Liquidez corriente	veces	4,86	4,67	4,07
Razón ácida	veces	4,86	4,67	4,07
Deuda/Patrimonio	veces	7,07	6,76	4,59
Deuda corto plazo/Deuda total	%	13,67	13,57	0,74
Deuda largo plazo/Deuda total	%	86,33	86,43	-0,12
Pasivos Corrientes		934.911	925.440	1,02
Pasivos Totales		6.839.256	6.818.014	0,31
Patrimonio		967.508	1.009.195	-4,13
Total Activos		7.806.764	7.827.209	-0,26

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS.

El resultado de la Empresa para los periodos comparativos entre el 31 de marzo de 2013 y 2012 presenta una disminución en la pérdida del 60.75%.

Los ingresos de explotación han presentado una disminución del 22,11%, debido al vencimiento natural de los contratos de MHE y CLH de BTRA1-1, BTRA1-2 y BTRA1-3. Los gastos por beneficio a los empleados han presentado un aumento del 10,67%. Los otros gastos por naturaleza han aumentado en un 66,64%.

El detalle del análisis antes realizado es el siguiente:

RUBRO ESTADO DE RESULTADO	mar-13	mar-12	Variación %
Ingresos de Actividades Ordinarias	200.160	256.970	22,11
Gastos por beneficio a los empleados	20.709	18.713	- 10,67
Otros gastos por naturaleza	105.611	63.376	- 66,64
Depreciación y amortización	764	587	- 30,15
Costos Financieros	113.884	133.162	14,48
Resultado del periodo	-41.687	28.065	248,54

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	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. Comùn	53.964	54.910
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.563.220	1.603.691
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-96.476	-77.754
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	48.052	45.605
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	791.256	774.678
Provisión Cartera Securitizada	-66.243	-56.321
Fondos Mutuos Celfin	609.284	458.004
Fondos Mutuos Euroamerica	78.502	77.361
Fondos Mutuos Larraín Vial	306.629	181.529
Total Activos Financieros	3.288.188	3.061.703

- Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Común 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 31/03/2014.

- 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	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
BTRA1-1	145.730	145.730
BTRA1-2	42.434	42.434
BTRA1-3	86.423	86.423
Totales	274.587	274.587

Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
Deudores Morosos	596.212	553.640
Cta. Cte. Del Personal	582	660
Anticipo Honorarios	-	2.848
Fondos por rendir	2.400	2.400
Seguros por cobrar	79.367	68.657
Por Cobrar Patrimonios separados	2.857	3.404
Por Cobrar venta de propiedades	39.500	28.800
Otras cuentas por cobrar	33.552	80.323
TOTALES	754.470	740.732

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 01/04/2014 en adelante.

Patrimonio Separado	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
BTRA1-1	720.621	797.112
BTRA1-2	650.661	700.562
BTRA1-3	1.646.866	1.750.153
Totales	3.018.148	3.247.827

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	
						31/03/2013	31/12/2012
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	MONEDA	AMORTIZACION	TASA	M$	M$
BTRA1	B	139	UF	Semestral	6,30%	218.225	192.251
BTRA1-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	197.007	171.757
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	300.087	247.654
Total deudas por títulos securitizados						715.319	611.662
Línea de Crédito.							
97.036.000-k	Banco Santander		$	Mensual	13%	12.000	10.952
Total Otros Pasivos Financieros Corrientes						727.319	622.614

Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
Retenciones por pagar	2.445	2.052
Recaudaciones por liquidar	9.825	4.261
Cheques por pagar	91.210	180.162
Otras cuentas por pagar	41.096	66.342
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	1.905	1.962
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	2.341
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	7.060	7.060
Depósitos de terceros		2.282
Seguros por pagar	7.106	7.024
Por pagar a Patrimonios separados (*)	4.794	6.782
TOTALES	165.441	280.267

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	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
BTRA1	B	139	6,30%	UF	Semestral	Inversionita	1.494.685	1.492.814
BTRA1-2	B	136	6,30%	UF	Semestral	Inversionita	1.740.628	1.734.070
BTRA1-3	B	244	7,40%	UF	Semestral	Inversionita	2.669.032	2.665.690
TOTALES							5.904.345	5.892.574

PATRIMONIOS	1- 3 AÑOS M$	3- 5 AÑOS M$	MAS DE 5 AÑOS M$	TOTALES M$
BTRA1	1.055.719	286.995	151.971	1.494.685
BTRA1-2	1.115.236	485.391	140.001	1.740.628
BTRA1-3	1.366.099	1.302.933	-	2.669.032
Totales	3.537.054	2.075.319	291.972	5.904.345

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, elimando 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)