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

ANÁLISIS RAZONADO

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Para el período comparativo comprendido entre el 31 de marzo 2015 y 31 de diciembre 2014, en términos del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del activo de la Empresa correspondiente a un aumento disminución del 1,87

Para el período comparativo comprendido entre 31 de marzo 2015 y 31 de diciembre 2014, en el Estado de Situación Financiera, existe un aumento en el total de pasivos en un 3,03%.

El endeudamiento total sobre patrimonio presenta un aumento de un 3,24% . Existe una variación en el total del pasivo corriente de la Empresa correspondiente a un aumento del 7,27%.

En el siguiente detalle se muestran indicadores y cifras relevantes:

Indicador Unidad	Unidad	dic-14	dic-14	Variación %
Liquidez corriente	veces	2,79	2,82	-1,10
Razón ácida	veces	2,79	2,82	-1,10
Deuda/Patrimonio	veces	1,84	1,79	3,24
Deuda corto plazo/Deuda total	%	43,56	41,84	4,11
Deuda largo plazo/Deuda total	%	56,44	58,16	-2,96
Pasivos Corrientes		551.073	513.737	7,27
Pasivos Totales		1.265.042	1.227.832	3,03
Patrimonio		686.040	687.410	-0,20
Total Activos		1.951.082	1.915.242	1,87

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS.

El resultado de la Empresa para los periodos comparativos entre el 31 de marzo de 2015 y 2014 presenta un aumento en el resultado de 80,14%.

Los ingresos de explotación han presentado una disminución del 55,47%. Los gastos por beneficio a los empleados han presentado un aumento del 5,67%. Los otros gastos por naturaleza han disminuido en un 23,06%.

El detalle del análisis antes realizado es el siguiente:

RUBRO ESTADO DE RESULTADO	mar-15	mar-14	Variación %
Ingresos de Actividades Ordinarias	75.445	169.431	-55,47
Gastos por beneficio a los empleados	21.560	20.403	5,67
Otros gastos por naturaleza	40.621	52.798	-23,06
Depreciación y amortización	776	630	23,17
Costos Financieros	14.462	97.089	-85,10
Resultado del periodo	-1.370	-6.900	-80,14

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 PARTIDAS DE BALANCE

Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Activos financieros corrientes	31-03-2015	31-12-2014
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Común	74.211	76.394
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	487.234	589.967
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	- 38.765	- 30.945
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	41.124	42.446
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	218.823	224.211
Provisión Cartera Securitizada	- 5.021	- 6.385
Fondos Mutuos BTG Pactual Adm. General de Fondos	32.040	-
Fondos Mutuos Euroamerica	-	-
Fondos Mutuos Larraín Vial	28.040	-
Total Activos financieros corrientes	**837.686**	**895.688**

- 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, Estos son valorizados a tasa de compra.

- Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados, está compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados , 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 31/03/2016.

- 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, 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:

Otros activos no financieros corrientes	M$ 31-03-2015	M$ 31-12-2014
BTRA1-1	145.730	145.730
Patrimonio Común	17.000	17.000
Total Otros activos no financieros corrientes	**162.730**	**162.730**

Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	M$ 31-03-2015	M$ 31-12-2014
Deudores Morosos	255.559	227.682
Provisión Morosidad	- 48.571	- 45.049
Cta. Cte. Del Personal	7.893	6.803
Fondos por rendir	5.081	5.081
Seguros por cobrar	16.111	31.150
Por Cobrar Patrimonios separados	5.418	5.418
Otras cuentas por cobrar	1.358	14.782
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**242.849**	**245.867**

Otros Activos Financieros No Corrientes

Otros activos no financieros corrientes	M$ 31-03-2015	M$ 31-12-2014
BTRA1-1	145.730	145.730
Patrimonio Común	17.000	17.000
Total Otros activos no financieros corrientes	**162.730**	**162.730**

Pasivos Financieros, Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables (cartera securitizada) del Patrimonios Separados, 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 01/04/2016 en adelante.

El detalle es el siguiente:

Otros activos financieros no corrientes	M$ 31-03-2015	M$ 31-12-2014
BTRA1-1	281.420	334.425
Total otros activos financieros no corrientes	**281.420**	**334.425**

Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	31-03-2015	31-12-2014
Retenciones por pagar	1.890	1.842
Recaudaciones por liquidar	205.057	188.455
Otras cuentas por pagar	38.581	32.105
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	609	615
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	583
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	2.620	2.620
Depósitos de terceros	12.024	9.301
Seguros por pagar	1.384	1.384
Por pagar a Patrimonios separados (*)	137	-
Total Cuentas por pagar	**262.302**	**236.905**

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, El Detalle es el siguiente:

Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Acreedor	Tasa	31-03-2015	31-12-2014
Btra1	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	713.969	714.095
Total deudas							**713.969**	**714.095**

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)