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 2016 y 31 de diciembre 2015, en términos del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del activo de la Empresa correspondiente a un aumento del 1,79 %

Para el período comparativo comprendido entre 31 de marzo 2016 y 31 de diciembre 2015, en el Estado de Situación Financiera, se presenta un aumento en el total de pasivos en un 5,28%.

El endeudamiento total sobre patrimonio presenta un aumento de un 5,08%.

Existe una variación en el total del pasivo corriente de la Empresa correspondiente a un aumento del 5,28%.

En el siguiente detalle se muestran indicadores y cifras relevantes:

Indicador Unidad	Unidad	Mar-16	Dic-15	Variación %
Liquidez corriente	veces	2,47	2,58	-4,34
Razón ácida	veces	2,47	2,58	-4,34
Deuda/Patrimonio	veces	0,48	0,46	5,08
Deuda corto plazo/Deuda total	%	100,00	100,00	0,00
Pasivos Corrientes		300.821	285.737	5,28
Pasivos Totales		300.821	285.737	5,28
Patrimonio		622.831	621.672	0,19
Total Activos		923.652	907.409	1,79

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS.

El resultado de la Empresa para los periodos comparativos entre el 31 de marzo de 2016 y 2015 presenta un aumento en el resultado de 184,60%.

Los ingresos de explotación han presentado una disminución del 24,78%. Los gastos por beneficio a los empleados han presentado un aumento del 29,86%. Los otros gastos por naturaleza han disminuido en un 12,28%.

El detalle del análisis antes realizado es el siguiente:

RUBRO ESTADO DE RESULTADO	Mar-16	Mar-15	Variación %
Ingresos de Actividades Ordinarias	56.750	75.445	-24,78
Gastos por beneficio a los empleados	45.678	35.176	29,86
Otros gastos por naturaleza	23.688	27.005	-12,28
Depreciación y amortización	897	776	15,59
Resultado del periodo	1.159	-1.370	184,60

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

Los principales activos están constituidos por Mutuos Hipotecarios Securitizados endosables. 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	M$ 31-03-2016	M$ 31-12-2015
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Común	231.299	242.506
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	36.087	37.154
Total Activos financieros corrientes	**267.386**	**279.660**

- 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.

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$ 31-03-2016	M$ 31-12-2015
Contratos Rematados	203.027	203.027
Total Otros activos no financieros corrientes	**203.027**	**203.027**

Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	M$ 31-03-2016	M$ 31-12-2015
Deudores Morosos	229.493	218.264
Provisión Morosidad	-177.072	-165.741
Cta. Cte. Del Personal	6.079	5.001
Fondos por rendir	3.991	5.181
Seguros por cobrar	9.916	15.993
Otras cuentas por cobrar	49.335	59.210
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**121.742**	**137.908**

Saldos y transacciones con Partes Relacionadas
Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y en normativa de la Superintendencia de Valores y seguros 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

El detalle de los saldos por cobrar a entes relacionado es el siguiente:

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	M$ 31-03-2016	M$ 31-12-2015
96.765.170-2	BTRA1-1	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	1.879
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	321	262
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	77	36
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	6.848	10.222
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	13.807	10.787
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	31.724	23.952
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	22.229	16.390
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	16.704	10.847
	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	Semestral	Semestral	14.499	14.499
			TOTALES			**106.209**	**88.874**

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	M$ 31-03-2016	M$ 31-12-2015
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Matriz	Ptéstamo	Mensual	Mensual	13.500	13.500
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual		138
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	2.393	2.392
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	10.935	10.935
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	22	-
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	56	-
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	14.327	-
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	10	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo otorgado	Una cuota	Una cuota	12.789	12.789
			TOTALES			**54.032**	**39.754**

Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	M$ 31-03-2016	M$ 31-12-2015
Retenciones por pagar	5.406	4.996
Recaudaciones por liquidar	125.521	83.990
Otras cuentas por pagar	83.991	139.652
Depósitos de terceros	14.197	12.597
Seguros por pagar	13.780	-
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**242.895**	**241.235**

.

Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M$ 31-03-2016	M$ 31-12-2015
Aporte Inicial	4.748	5.261
Provisión del Período	-	3.839
Importes utilizados	-854	-4.352
Total	**3.894**	**4.748**

Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de marzo de 2016, 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 articulo Nº32 del título XVIII de la ley Nº18.045, 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.

La composición accionaría es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº 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%
TOTALES			**813.821**	**813.821**	**813.821**	**100,00%**

Movimiento Patrimonial

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2016	1.914.063	- 343.245	- 949.146	621.672
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			1.159	1.159
Resultado integral			1.159	1.159
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	1.159	- 342.086
Patrimonio al final del periodo 31/03/2016	**1.914.063**	**- 343.245**	**- 947.987**	**622.831**

Ganancia por acción

Ganancias (pérdidas) por Acción	**M$ 31-03-2016 $**	**M$ 31-12-2015 $**
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	1.159.000	-1.370.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción	**1,142**	**- 1,68**

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)