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 2010 y diciembre de 2009 en términos del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del activo de la Empresa correspondiente a una disminución del 4,51%.

Para el período comparativo comprendido entre junio de 2010 y diciembre de 2009 en términos del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del pasivo corriente de la Empresa correspondiente a una aumento del 38,22%.

En el siguiente detalle se muestran indicadores y cifras relevantes:

Indicador Unidad	Unidad	Jun-10	Dic-09	Variación
Liquidez corriente	veces	3,17	4,32	-26,62%
Razón ácida	veces	3,17	4,32	-26,62%
Deuda/Patrimonio	veces	8,25	8,23	0,24%
Deuda corto plazo/Deuda total	%	17,13%	11,84%	
Deuda largo plazo/Deuda total	%	82,87%	88,16%	
Patrimonio		1.216.329	1.276.182	4,69%
Total Activos		11.248.009	11.779.851	-4,51%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS.

El resultado de la Empresa para los periodos comparativos entre el 30 de junio de 2010 y 2009 presenta una variación del 61,41%.

Los ingresos de explotación han presentado una disminución del 11,72%, los gastos del personal disminuyeron en un 23,45%, los otros gastos varios de operación han disminuido en un 27,07%.

El detalle del análisis antes realizado es el siguiente

RUBRO ESTADO DE RESULTADO	Jun-10	Jun-09	Variación %
Ingresos de Actividades Ordinarias	479.373	543.027	11,72%
Gastos por beneficio a los empleados	- 43.033	- 56.215	23,45%
Otros gastos por naturaleza	- 480.284	- 658.583	27,07%
Depreciación y amortización	- 1.937	- 18.420	89,48%
Costos Financieros	- 3.561	-	100,00%
Resultado por reajustes	- 13.620	35.093	
Resultado Antes de Impuestos	- 63.062	- 155.098	59,34%
Gasto por impuesto a las ganancias	3.209	-	100,00%
GANANCIA (PERDIDA) DEL PERIODO	- 59.853	- 155.098	61,41%

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

INSTRUMENTO	30-06-2010 M$
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Comun	11.862
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.919.697
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-87.027
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	96.025
Boleta de Garntía Banco de Chile	52.379
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	876.420
Provisión Cartera Securitizada	-44.394
Fondos Mutuos Celfin	368.191
Fondos Mutuos Euroamerica	235.745
Total Activos Financieros	3.428.898

- 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, esta 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 por que son vencimientos hasta el 30/09/2011.

- 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	30-06-2010
BTRA1-1	174.043
BTRA1-2	80.485
BTRA1-3	121.719
Totales	376.247

Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

RUBRO	30-06-2010 M$
Deudores Morosos	438.386
Prov. Deudores Morosos	-11.852
Cta. Cte. Del Personal	5.424
Anticipo Honorarios	4.793
Administración Seguros por cobrar	19.687
Fondos por rendir	7.651
Seguros por cobrar	40.325
Patrimonio Separado BTRA1-9	0
Por Cobrar Patrimonios separados	2.535
Otros Deudores	94.027
TOTALES	600.976

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 clasifican en no corriente lo vencimientos desde el 01/07/2011 en adelante.

El detalle es el siguiente:

Patrimonio Separado	30-06-2010	31-12-2009	01-01-2009
BTRA1-1	1.362.375	1.493.849	1.804.419
BTRA1-2	1.365.355	1.521.724	1.937.920
BTRA1-3	2.768.240	3.033.468	3.666.161
Totales	5.495.970	6.049.041	7.408.500

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.

ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

La administración del riesgo de la Empresa es supervisada por el Directorio, el cual es el responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Empresa.

La Empresa ha desarrollado una Cultura de Riesgos que estimula el aprendizaje de la organización, la mejora continua y la confianza para que cualquier miembro comunique inmediatamente a sus jefaturas, luego de ocurridos y detectados: incidentes, errores, fallas, problemas, y eventos de riesgos que se materialicen ya sea que causen pérdidas o no.

Riesgo de Crédito: riesgo de pérdida financiera originado 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 Empresa.

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 Empresa 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, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en plazo de nuestras obligaciones, esto considerando 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 Empresa realiza gestiones que permite 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 Empresa o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La empresa 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).