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 2011 y diciembre de 2010, en términos del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del activo de la Empresa correspondiente a una disminución del 11,40%.

Para el período comparativo comprendido entre junio de 2011 y diciembre de 2010, en término del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del pasivo corriente de la Empresa correspondiente a un disminución del 49,22%.

En el siguiente detalle se muestran indicadores y cifras relevantes:

Indicador Unidad	Unidad	Jun-11	Dic-10	Variación
Liquidez corriente	veces	4,95	2,94	68,37%
Razón ácida	veces	4,95	2,94	68,37%
Deuda/Patrimonio	veces	7,53	8,10	-7,04%
Deuda corto plazo/Deuda total	%	11,02	19,06	-42,18
Pasivos Corrientes		919.535	1.810.763	-49,22
Pasivos Totales		8.347.768	9.500.103	-12,13
Patrimonio		1.109.191	1.173.388	-5,47%
Total Activos		9.456.959	10.673.491	-11,40%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS.

El resultado de la Empresa para los periodos comparativos entre el junio de 2011 y junio de 2010, presenta una variación del 7,26%.

Los ingresos de explotación han presentado una disminución del 3,52%, los gastos del personal han disminuido en un 15,60%, los otros gastos varios de la operación han aumentado en un 1,56%.

RUBRO ESTADO DE RESULTADO	Jun-11	Jun-10	Variación %
Ingresos de Actividades Ordinarias	462.518	479.373	-3,52%
Gastos por beneficio a los empleados	36.320	43.033	-15,60%
Otros gastos por naturaleza	487.790	480.284	1,56%
Depreciación y amortización	1.236	1.937	-36,19%
Costos Financieros	2.015	3.561	-43,41%
Resultado por reajustes	- 13.284	- 13.620	-2,47%
Resultado Antes de Impuestos	- 78.127	- 63.062	23,89%
Impuesto a la Renta	13.930	3.209	334,09%
Resultado del periodo	- 64.197	- 59.853	7,26%

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	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Comun	42.964	5.591
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.841.357	1.886.573
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	- 121.063	- 102.049
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	95.386	85.330
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	862.389	872.340
Provisión Cartera Securitizada	- 79.036	- 94.151
Fondos Mutuos Celfin	442.970	419.662
Fondos Mutuos Euroamerica	299.571	224.202
Fondos Mutuos Larraín Vial	23.284	-
Total Activos Financieros	**3.407.822**	**3.297.498**

- 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 30/06/2012.

- 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	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$
BTRA1-1	133.756	174.043
BTRA1-2	27.453	91.307
BTRA1-3	86.423	106.670
Totales	**247.632**	**372.020**

Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$
Deudores Morosos	487.922	439.033
Cta. Cte. Del Personal	5.265	5.734
Anticipo Honorarios	1.462	-
Administración Seguros por cobrar	15.890	16.814
Fondos por rendir	2.300	2.000
Seguros por cobrar	47.837	32.400
Por Cobrar Patrimonios separados	22.385	20.535
Otros Deudores	88.975	138.196
TOTALES	**672.036**	**654.712**

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 01/07/2012 en adelante.

El detalle es el siguiente:

Patrimonio Separado	30-06-2011	31-12-2010	01-01-2010
BTRA1-1	1.159.879	1.266.927	1.493.849
BTRA1-2	1.085.275	1.213.508	1.521.724
BTRA1-3	2.367.671	2.572.397	3.033.468
Totales	4.612.825	5.052.832	6.049.041

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 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)