

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

De acuerdo a lo instruido por la Norma de Carácter General Número 100 del 4 de octubre de 2000 de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), a continuación, se presenta un análisis razonado de los Estados Financieros de Securitizadora Security S.A.

SECURITIZADORA SECURITY S.A. es una sociedad anónima especial constituida al amparo de lo previsto en el Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores, cuyos estatutos constan de la escritura pública de fecha veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante el Notario de Santiago don Álvaro Bianchi Rosas. Por Resolución Exenta número trescientos sesenta y nueve de fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), se autorizó la existencia de esta sociedad y se aprobaron sus estatutos. El Certificado emitido por esa Superintendencia conteniendo un extracto de los estatutos sociales fue inscrito a fojas treinta y un mil trescientos diez, número veinticinco mil trescientos sesenta y siete en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año mil novecientos noventa y siete y fue publicado en la edición del Diario Oficial de fecha veintitrés de diciembre del mismo año.

1. Análisis comparativo y explicación de las principales tendencias observadas entre los estados financieros anuales.

a) Estadísticas

e.1.

1 Liquidez

	<u>septiembre-2021</u>	<u>septiembre-2020</u>	<u>diciembre-2019</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	1,14	1,40	1,20
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,11	0,22	0,03
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	1,03	1,01	1,16

2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	8,00	2,89	5,21
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	8,00	2,9	4,69
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	98,42%	96,03%	98,67%
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	1,58%	3,97%	1,33%
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	113	-428	889

3 Actividad

- Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	35.615.185	27.196.938	34.696.130
b - Rotación de Inventario	No aplica	No aplica	No aplica
c - Permanencia de Inventarios	No aplica	No aplica	No aplica

4 Resultados

a - Ingresos y Costos de Explotación			
b Ingresos de explotación	3.015.413	956.244	3.671.600
c Costos de explotación	-546.185	-871.179	-1.375.394
d - Resultado Operacional	-142.278	-367.403	1.789.363
e - Gastos Financieros	-748	-1.487	-1.828
f - Resultado No Operacional	226.769	-269.750	-163.769
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	85.239	-635.666	1.627.422
h - Utilidad (perdida)	150.221	-430.795	1.232.258

5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	2,7%	-6,9%	23%
b - Rentabilidad del Activo	0,5%	-1,4%	4%
c - Rendimiento Activos Operacionales	-0,5%	-1,2%	7%
d - Utilidad por acción	15	-42	119
e - Retorno de dividendos	0	0	0

b) Notas Explicativas

b1) Liquidez

El índice de liquidez corriente a septiembre de 2021 se presenta en niveles levemente inferior al cierre del periodo a septiembre de 2020 debido, principalmente a una baja proporcional en las cuentas de activos y pasivos que posee la compañía, si bien se han producido aumentos en documentos por cobrar y una baja de las existencias que se producen al cierre de septiembre de 2021 versus septiembre 2020. Al cierre de 2019, este indicador no sufre mayores diferencias con el año 2020 acercándose a valores del año 2021. La razón ácida “1” a septiembre de 2021 es inferior a septiembre 2020, principalmente, por la disminución en valores negociables. La razón ácida “2” corrige la definición de activo disponible al incluir las cuentas “Otros Activos Financieros Corrientes”.

b2) Endeudamiento

Este índice a septiembre de 2021 es superior respecto al índice a septiembre del año 2020 debido a una disminución en el patrimonio de la sociedad. A septiembre de 2020 este indicador es inferior producido por el efecto contrario en el patrimonio. Para todos los índices de endeudamiento se observa un comportamiento similar al antes descrito con algunas variaciones hacia arriba y abajo respecto del año anterior.

La proporción de deuda corta es cercana a uno debido principalmente a que la empresa se financia a corto plazo y que sus deudas, se refieren a proveedores y a líneas bancarias de sobregiro de corto plazo. Lo mismo ocurre con las deudas contraídas para financiar acopio de activos por securitizar, a medida que vamos juntando una masa crítica para securitizar, los niveles de endeudamiento deben tender a subir.

La cobertura de gastos financieros a septiembre de 2021 ha subido en virtud de que los activos adquiridos con deuda generan un interés superior al de endeudamiento y se tienen utilidades respecto a septiembre 2020.

b3) Actividad

Claramente, para Securitizadora Security este ha sido un año complicado al igual que el anterior debido a todas las dificultades que se presentaron en el mercado luego del estallido social y ahora con la pandemia que ataca al planeta por completo, sin embargo, la empresa mantiene su afán de continuar con su giro, pero está siempre atenta a las condiciones de mercado evaluando continuamente su línea de negocios.

El total de activos a septiembre de 2021 en comparación a septiembre de 2020 es mayor debido, a que la Securitizadora comenzó una nueva etapa de acopio.

b4) Resultados

Los ingresos de la Securitizadora se explican por su actividad estructuradora, las remuneraciones por administración maestra, la coordinación general y la toma de riesgo en la colocación de los patrimonios separados. Se puede ver que los resultados al cierre de septiembre de 2021, en comparación a los de septiembre de 2020 han mejorado, con pequeñas diferencias. El RAIIDAIE y la Utilidad (Pérdida) de la compañía refleja una disminución de costos de explotación en que se ha debido incurrir para continuar con un acopio que permita continuar con sus objetivos.

b5) Rentabilidad

Todos los estadígrafos asociados a rentabilidad, tanto los que se construyen sobre activos como sobre patrimonio, son más altos a septiembre 2021. A septiembre de 2020, debido a la disminución de los ingresos estos indicadores mostraban cifras menores. Cabe señalar que la compañía repartió dividendos durante 2019 y está en un proceso de pago de dividendos durante esta año 2021, pero muestra un retorno de cero en el estadígrafo dado que no existe precio de mercado de la acción al ser sociedad anónima cerrada.

2. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos.

A septiembre de 2021 se reflejan activos que son los bonos que aún no se venden. No se presentan variaciones importantes en su valorización de mercado.

3. Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el periodo, en los mercados en que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.

El mercado, y en especial, esta securitizadora, se han concentrado, a la mejora de administración de las carteras y bonos que tiene bajo su administración. Durante 2019 realizamos una colocación de bonos que pone término a la Línea de Bonos suscrita el año 2017. Al cierre de septiembre de 2021 tenemos una nueva línea de bonos y ya se colocó, durante 2020, la primera emisión con cargo a la nueva línea de bonos. Esta última colocación nos coloca como la Securitizadora con mayor presencia en activos subyacentes sustentados en activos hipotecarios. Cabe señalar que ya se ha cancelado deuda preferente de los patrimonios 2, 3, 5, 7 y 10 y esperamos que durante 2021 se cancelen otros, pero dependerá de lo que ocurra con el mercado durante este año.

4. Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos originados por las actividades operacionales, de inversión y de financiamiento del periodo correspondiente.

La Securitizadora obtiene flujos operacionales de tres fuentes: estructuración y emisión de bonos securitizados, administración y coordinación general de patrimonios separados y la toma de riesgo en la compra de cartera para ser securitizada.

Las actividades de inversión se explican por la compra de activos para Securitización y la inversión en valores negociables sustentados por los excedentes de caja disponibles de la Securitizadora.

Respecto a las cuentas vinculadas a actividades de financiamiento, incurre en endeudamiento material sólo para sustentar el acopio de activos para Securitización. Por esto, este último tipo de financiamiento es típicamente de corto plazo y transitorio pues está calzado en el tiempo con la venta de bonos securitizados sustentados por los citados activos.

5. Análisis de riesgo de mercado.

a. Exposición al riesgo de tasas, moneda, etc.

El patrimonio económico de la securitizadora pretende alcanzar una rentabilidad positiva y estable en UF, sin embargo, la escasez de papeles de corto plazo nominados en UF y los índices de IPC del último tiempo han dificultado que se logre este objetivo.

b. Política de cobertura de riesgo financiero.

La compañía normalmente mantiene un alto porcentaje de sus activos en instrumentos líquidos y las existencias que serán utilizadas para la emisión de un bono securitizado. Lo anterior, como consecuencia de una política conservadora de riesgo financiero y dado el hecho de que la Securitizadora ha mantenido un perfil de ingresos operacionales vinculados a los servicios de estructuración, administración maestra, coordinación general de patrimonios separados, ingresos de activos a securitizar que permanecen en patrimonio común y rentabilidad por inversiones.

En ocasiones, el endeudamiento y las razones de liquidez pueden sobrepasar límites normales. Estas circunstancias reflejan nuestra actividad estructuradora que obliga a acopiar activos en forma previa a su posterior venta a los respectivos patrimonios separados, generando un mayor nivel de riesgo financiero en la medida que no se logren vender los bonos que haya emitido.

También se puede incurrir en algún endeudamiento bancario de muy corto plazo para mantener la continuidad de la empresa.

La sociedad, tiene un crédito con el Banco Interamericano de Desarrollo y para mitigar los riesgos de tasa internacional, se toman los resguardos necesarios mediante un Swap de tasas para cubrir este riesgo.

c. Cambios en exposición al riesgo financiero.

Tal como se comentó en las letras “a” y “b” de este número, la compañía ha experimentado cambios en su exposición a riesgos ya que se tomaron ciertos riesgos de tasas de interés al comprar cartera para securitizar. Recientemente, se toma posición en los activos que sustentan la colocación futura antes mencionada.

d. Otros elementos de riesgo financiero.

Hoy, las tasas reales cortas son positivas y bajas, lo que nos hace prever algún riesgo para la compañía, en particular para su patrimonio medido en UF.

e. Riesgo cambiario.

La compañía tiene un crédito en dólares con el Banco Interamericano de Desarrollo y para mitigar el riesgo cambiario ha tomado un Swap de moneda.