

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

1 Liquidez

	<u>septiembre-2024</u>	<u>septiembre-2023</u>	<u>diciembre-2023</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	49,75	40,31	1,40
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	35,16	26,93	0,22
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	44,11	30,64	0,33

2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	0,10	0,08	2,89
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	0,09	0,1	2,89
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	21,61%	29,94%	96,03%
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	78,39%	70,06%	3,97%
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	459	1	680

3 Actividad

a - Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	7.023.829	5.849.995	27.196.938
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	1.027.545	1.491.448	3.336.523
c Costos de explotación	-669.267	-643.999	-1.146.383
d - Resultado Operacional	358.278	-330.020	1.579.319
e - Gastos Financieros	-861	-1.064	-1.845
f - Resultado No Operacional	37.070	331.549	-324.657
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	425.736	26.336	1.256.507
h - Utilidad (perdida)	377.738	88.122	969.228

5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	6,4%	1,6%	15%
b - Rentabilidad del Activo	5,9%	0,6%	3%
c - Rendimiento Activos Operacionales	5,8%	-2,1%	5%
d - Utilidad por acción	37	9	94
e - Retorno de dividendos	0	0	0

b) Notas Explicativas

b1) Liquidez

El índice de liquidez corriente a septiembre de 2024 se presenta en niveles superiores al cierre del periodo a septiembre de 2023 debido una disminución importante de las cuentas de balances en las cuales los pasivos han sido cancelados y han aumentado los fondos disponibles producto de los mayores ingresos por nueva emisión colocada.

La razón ácida “1” a septiembre de 2024 es superior a septiembre 2023, por las mismas razones expuestas en el punto anterior. 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 2024 es superior respecto al índice a septiembre del año 2023 debido a la cancelación de los pasivos de la compañía siendo estos, solamente con proveedores. Adicionalmente, se presenta un aumento en los impuestos diferidos que hacen aumentar este indicador levemente. Para todos los índices de endeudamiento se observa un comportamiento similar al antes descrito con variaciones importantes promovidas por impuestos diferidos y la baja en los niveles de los pasivos

La cobertura de gastos financieros a septiembre de 2024 es positiva respecto a septiembre 2023 por un aumento en los resultados de la compañía.

b3) Actividad

En enero de 2024, esta Securitizadora marca presencia en la industria con la colocación de su patrimonio BSECS-16, que tiene la salvedad de ser el primer bono que se emite con activos subyacentes distintos a los hipotecarios y que han sido la tónica de la compañía en el pasado. Para 2024, pretendemos seguir explorando nuevas emisiones y tener una presencia de mayor relevancia en la industria.

b4) Resultados

Los resultados operacionales 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 2024, en comparación a los de septiembre de 2023 son superiores lo que refleja que el compromiso de esta Securitizadora en continuar con su actividad y con el espíritu de buscar una profundización de esta industria en el mercado. El RAIIDAIE y la Utilidad (Pérdida) de la compañía es un reflejo de lo antes comentado.

b5) Rentabilidad

Todos los estadígrafos asociados a rentabilidad, tanto los que se construyen sobre activos como sobre patrimonio, son mejores a los de septiembre 2023. Esto en línea con los objetivos planteados de ser un actor permanente en la industria.

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 2024 se reflejan activos que son los bonos e inventarios pequeños que aún no pudieron ser securitizadas en su momento. 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. A septiembre de 2024 se han realizado emisiones de bonos securitizados dentro de los cuales esta securitizadora ha marcado presencia. Como ya se mencionó, esta securitizadora busca el cierre de operaciones securitizadas que sean diferente a lo que ha sido tradicionalmente y es el foco para el resto del 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.

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 los inventarios 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.

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, aunque con mayor cautela. Sin embargo, la Securitizadora se encuentra permanentemente buscando nuevas oportunidades de securitizar otra clase de activos a los que tradicionalmente ha realizado.

d. Otros elementos de riesgo financiero.

Hoy, las tasas reales cortas son positivas y más que altas que las de largo plazo, lo que nos hace prever algún riesgo para la compañía ante cambios en esta tendencia, en particular para su patrimonio medido en UF.

e. Riesgo cambiario.

La compañía no tiene riesgo cambiario ya que no tiene operaciones en moneda extranjera.