

## **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>diciembre-2023</u>	<u>diciembre-2022</u>	<u>diciembre-2021</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	22,97	1,29	1,40
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Di	17,41	0,25	0,22
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	19,79	0,27	0,33

#### 2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	0,10	3,68	2,89
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	0,08	3,6	2,89
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	44,67%	97,17%	96,03%
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	55,33%	2,83%	3,97%
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	52	554	680

#### 3 Actividad

- Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia			
a realizadas	6.084.512	25.627.056	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	1.769.349	2.651.171	3.336.523
c Costos de explotación	-872.147	-803.713	-1.146.383
d - Resultado Operacional	-280.267	820.888	1.579.319
e - Gastos Financieros	-1.443	-1.369	-1.845
f - Resultado No Operacional	355.314	-62.083	-324.657
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	76.490	760.174	1.256.507
h - Utilidad (perdida)	200.442	915.551	969.228

#### 5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	3,6%	19,0%	15%
b - Rentabilidad del Activo	1,3%	3,1%	3%
c - Rendimiento Activos Operacionales	-1,8%	2,8%	5%
d - Utilidad por acción	19	89	94
e - Retorno de dividendos	0	0	0

## **b) Notas Explicativas**

### **b1) Liquidez**

El índice de liquidez corriente a diciembre de 2023 se presenta en niveles superiores al cierre del periodo a diciembre de 2022 debido una disminución importante de los pasivos corriente que posee la compañía al cierre de diciembre 2023.

La razón ácida “1” a diciembre de 2023 es superior a diciembre 2022, 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 diciembre de 2023 es inferior respecto al índice a diciembre del año 2022 debido a una disminución en los pasivos para el financiamiento de inventarios, esto debido a un giro en la forma de operar de esta securitizadora. 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 diciembre de 2023 es muy baja respecto de diciembre 2022 dado que la empresa ha cancelada gran parte de su endeudamiento.

### **b3) Actividad**

Claramente, para Securitizadora Security y la industria, el comienzo de año ha sido de un lento movimiento en términos de emisiones. Esta securitizadora ha mantenido una cartera en sus inventarios la cual ha sido administrada. En comparación con el periodo diciembre 2022, a la fecha se ha disminuido el inventario en el activo de la securitizadora. Sin perjuicio de lo anterior, estamos enfocados en la materialización de emisiones con activos que no sean respaldados por hipotecas que son los que tradicionalmente esta Securitizadora a emitido.

### **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 diciembre de 2023, en comparación a los de diciembre de 2022 son inferiores debido a la poca actividad de la securitizadora que ha generado ingresos por la administración maestra. El RAIIDAIE y la Utilidad (Pérdida) de la compañía refleja el hecho de su baja actividad al cierre de los Estados Financieros.

## **b5) Rentabilidad**

Todos los estadígrafos asociados a rentabilidad, tanto los que se construyen sobre activos como sobre patrimonio, son menores a diciembre de 2023. A diciembre de 2022, estos indicadores muestran cifras positivas dado los buenos resultados al cierre de ese año.

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

A diciembre de 2023 se reflejan activos que son los bonos e inventarios pequeños que aún no pudieron ser securitizados 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 diciembre de 2023 no se observan variaciones importantes en el mercado de la securitización. Como ya se mencionó, esta securitizadora busca el cierre de operaciones securitizadas que sean diferente a lo que ha sido tradicionalmente.

### **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 en cada uno de sus patrimonios separados, generando así un ingreso por inversiones.

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.