

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>junio-2026</u>	<u>junio-2025</u>	<u>diciembre-2024</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	23,05	36,64	1,40
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	11,37	20,37	0,22
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	20,57	31,91	0,33

2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	0,12	0,10	2,89
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	0,09	0,1	2,89
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	41,28%	29,03%	96,03%
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	58,72%	70,97%	3,97%
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	1.821	570	680

3 Actividad

- Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	7.867.816	7.365.236	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	815.188	750.865	3.336.523
c Costos de explotación	-411.915	-449.165	-1.146.383
d - Resultado Operacional	403.273	301.700	1.579.319
e - Gastos Financieros	-258	-578	-1.845
f - Resultado No Operacional	66.544	27.994	-324.657
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	480.249	358.678	1.256.507
h - Utilidad (perdida)	410.759	269.981	969.228

5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	6,0%	4,2%	15%
b - Rentabilidad del Activo	5,4%	3,7%	3%
c - Rendimiento Activos Operacionales	5,3%	4,3%	5%
d - Utilidad por acción	40	26	94
e - Retorno de dividendos	0	0	0

b) Notas Explicativas

b1) Liquidez

El índice de liquidez corriente a junio de 2026 se presenta en niveles inferiores al cierre del periodo a junio de 2025 debido un aumento en los niveles de deudores comerciales por nuevos negocios de la securitizadora que hace aumentar el nivel de activos.

La razón ácida “1” a junio de 2026 es inferior a junio 2025, 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

La securitizadora solo mantiene pasivos corrientes con proveedores y provisiones por cartera deteriorada. Estos indicadores no presentan variaciones importantes que ameriten mayores comentarios. La compañía no posee endeudamiento con instituciones financieras. La cobertura de gastos financieros a junio de 2026 es superior respecto a junio 2025 debido al manejo de sus pasivos que son solo con proveedores y la actividad en la industria que presenta la securitizadora que se traduce en negocios concretados.

b3) Actividad

El año 2025 colocamos el patrimonio 18 por US\$90 millones y en 2026 la securitizadora colocó \$9.000 millones con cargo a la línea del patrimonio 16. Para este 2026, la compañía se ha trazado como un claro objetivo, el continuar con una presencia importante en la industria siendo un actor importante en el desarrollo de esta actividad.

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 junio de 2026, en comparación a los de junio de 2025 ya reflejan un crecimiento producto de la mayor actividad que presenta la compañía. El RAIIDAIE 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 en junio 2026 a junio 2025. El indicador de Rendimientos de Activos se destaca en 2026 debido a un mayor volumen de activos y mejores ingresos durante este periodo producto de la actividad de la securitizadora.

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

A junio de 2026 se reflejan activos que son los bonos subordinados 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.

Esta securitizadora, se ha concentrado en la mejora de administración de las carteras y bonos que tiene bajo su administración, así como también en la generación de negocios que sean innovadores a los que ha realizado en el pasado. Así se ha manifestado durante sus últimas emisiones y es ese camino el que se tiene como un desafío para 2026.

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 en caso de optar por esta modalidad.

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 en caso de requerirlo. 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. 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 de activos 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.

En la actualidad esta Securitizadora ha adoptado una política de prestar servicios de estructuración de bonos securitizados y no incurrir en riesgos por acopio de carteras a securitizar. 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 aunque más bajas que las de largo plazo lo que puede presentar un 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.