



Segunda Emisión de Bonos Securitizados Presentación a inversionistas

Mayo 2020



Índice



1

VOLCOMCAPITAL
en una mirada



2

Consideraciones de
inversión



3

Características de
la Emisión



4

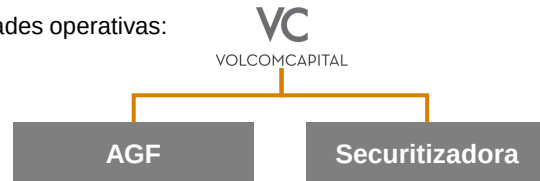
Anexos

VOLCOMCAPITAL en una mirada

Firma líder en gestión y distribución de activos alternativos en Latinoamérica

Descripción

- VOLCOMCAPITAL es una firma de inversiones con foco en gestión y distribución de activos alternativos en Latam
- Fundada en 2015 por Felipe Larraín y José Miguel Bulnes, cuenta con oficinas en Chile, Perú, Colombia y Uruguay
- Mantiene alianzas estratégicas con importantes *asset managers* y fondos de *private equity* globales, y entre sus inversionistas están los principales fondos de pensiones, compañías de seguros y *family offices* de la región
- Unidades operativas:



USD 6 bn en
capital
levantado⁽¹⁾

32 vehículos de
inversión bajo la
AGF (AUM USD 3 bn)

14+ años de
experiencia en
inversiones



1 patrimonio
separado bajo la
Securitizadora

Alianzas estratégicas y principales inversionistas

Managers



Principales Inversionistas



(1) Incluye *commitments* aún no llamados

VOLCOMCAPITAL cuenta con un equipo altamente experimentado

Socios principales		
José De Gregorio	Felipe Larraín	José Miguel Bulnes
Socio	Socio	Socio
Ing. Civil – Universidad de Chile PH.D. in Economics – MIT	Ing. Comercial - PUC	Ing. Comercial – PUC MBA - Kellogg
32+ años de experiencia	15+ años de experiencia	17+ años de experiencia
- Ex presidente del Banco Central de Chile (2008-2011) - Profesor de la Facultad de Economía de la Universidad de Chile <i>Non-resident Senior Fellow</i> en <i>Peterson Institute for International Economics</i>	Previo a VOLCOMCAPITAL, se desempeñó como <i>Head</i> de Distribución Institucional y <i>Wholesale</i> en Compass Chile, a cargo del <i>fundraising</i> local de <i>managers</i> como Blackstone, Lexington, PIMCO, Investec, Eastspring, WisdomTree, UBS y Vanguard, entre otros	- Previo a VOLCOMCAPITAL fue socio de BP Capital - Anteriormente se desempeñó como Portfolio Manager en Bancard y Penta; también fue parte del equipo de Finanzas Corporativas de Bice-Rothschild



Ejecutivos principales	
Jessica Arias	David Vetterlein
Gerente General AGF	Gerente General Securitizadora
Ing. Civil Industrial – USACH MSc International Business Management - Manchester	Ing. Comercial - PUC
14+ años de experiencia	15+ años de experiencia

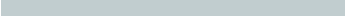
Índice


1

VOLCOMCAPITAL
en una mirada


2

Consideraciones de
inversión

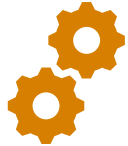

3

Características de
la Emisión


4

Anexos

Consideraciones de inversión



1

Los bonos securitizados son una oportunidad de inversión **con diversas fuentes de pago** y riesgos en equilibrio...



2

...cuyo activo subyacente es una cartera de mutuos hipotecarios habitacionales **diversificada y con sanos indicadores operacionales...**



3

...originada por Creditú, un actor **con experiencia y política de riesgos probada...**



4

...y con una estructura diseñada para **aumentar los niveles de colateral** de la deuda en el tiempo

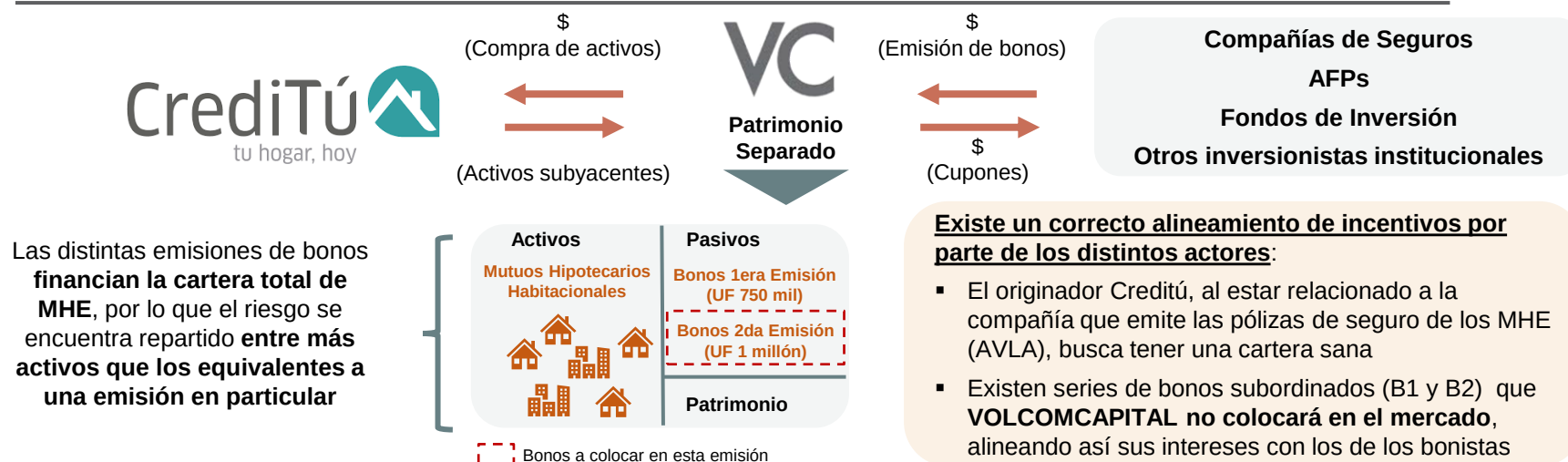
El proceso de securitización permite flujos de capital desde inversionistas calificados a un *pool* de deudores con flujos estables...

1 El Originador crea una cartera de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE) y/u otros activos securitizables⁽¹⁾

- Los activos a securitizar en esta colocación consisten en **Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE)** originados por Creditú Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A. ("el Originador")
- El Originador crea una cartera de MHE **diversificada y con buen riesgo crediticio**
 - La estructura de la cartera permite que existan **diversas fuentes de pago** ante insolvencias
 - La cartera ya ha sido adquirida por la Securitizadora, por lo que **no está condicionada a la colocación de los bonos**



2 La cartera es traspasada a la Securitizadora, quien financia la operación a través de una colocación de Bonos a largo plazo



Fuente: CMF, Volcom Securitizadora

(1) Letras Hipotecarias, Créditos Hipotecarios, Depósitos a Plazo, Contratos de Leasing, Títulos de Renta Fija de la Tesorería, entre otros

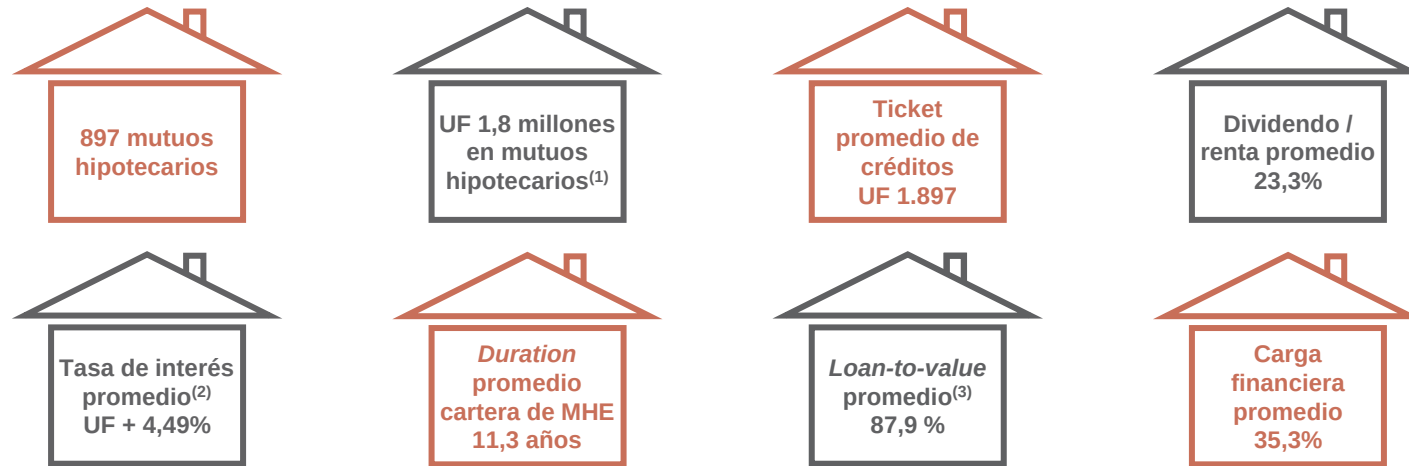
...donde diversas fuentes de pago contribuyen a que los bonos securitizados sean una inversión atractiva para los tenedores...



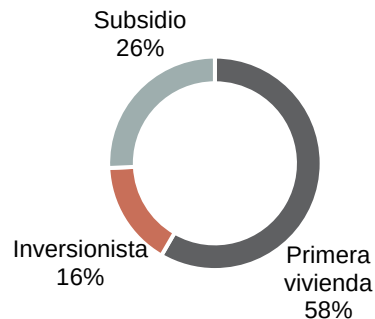
(1) ICR / Humphreys
(2) Clasificación internacional otorgada por S&P / Am Best

...cuyo activo subyacente es una cartera diversificada y con sanos indicadores operacionales...

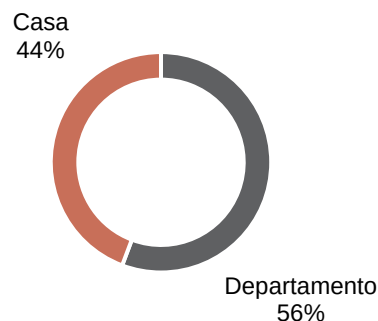
Características de la cartera total de MHE del Patrimonio Separado



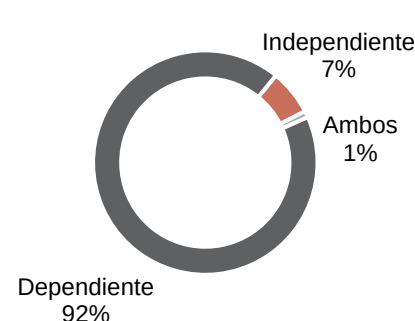
Distribución por segmento % sobre el total de colocaciones



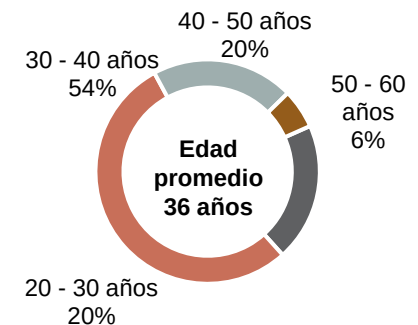
Distribución por tipo de vivienda % sobre el total de colocaciones



Distribución por tipo de empleo % sobre el total de colocaciones



Distribución por edad deudor % sobre el total de colocaciones



Fuente: Volcom Securitizadora

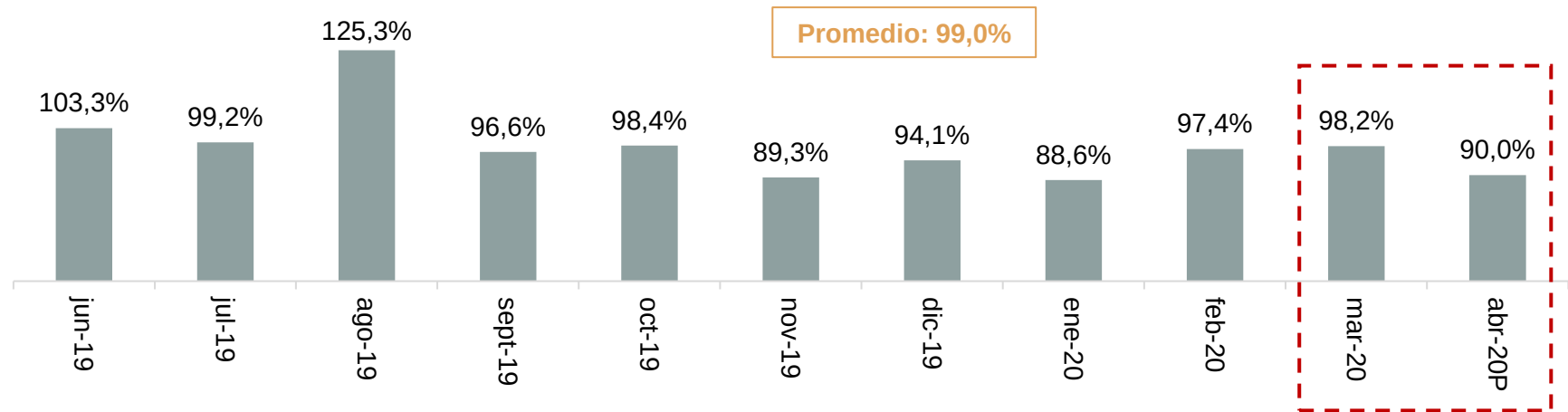
(1) Corresponde al valor de compra de la cartera

(2) Tasa de compra

(3) Loan-to-Value considera Monto Financiado + Póliza de Seguro + Gastos Operacionales

...lo que contribuye a que la recaudación no esté siendo severamente impactada por la crisis del Covid-19

Recaudación mensual efectiva como % de la recaudación esperada de la cartera de MHE



- La recaudación histórica de la cartera de MHE del Patrimonio Separado **ha sido en promedio de un 99% de la recaudación esperada**
 - Estos valores no consideran el seguro de crédito asociado a los MHE
 - Para poder cumplir con las obligaciones financieras de los bonos, se **necesita lograr una recaudación de ~75%** durante cada trimestre (sin considerar las reservas existentes en caso de existir algún trimestre de baja recaudación)
- Desde el inicio de la crisis originada por el Covid-19, la recaudación se ha mantenido en línea con los meses anteriores, **alcanzando un 98% en marzo y un 90% en abril hasta la fecha⁽¹⁾**
 - La resiliencia mostrada ratifica la calidad de la cartera de MHE, así como la capacidad de originación y recaudación

La cartera es originada por Creditú, actor con experiencia y política de riesgos probada

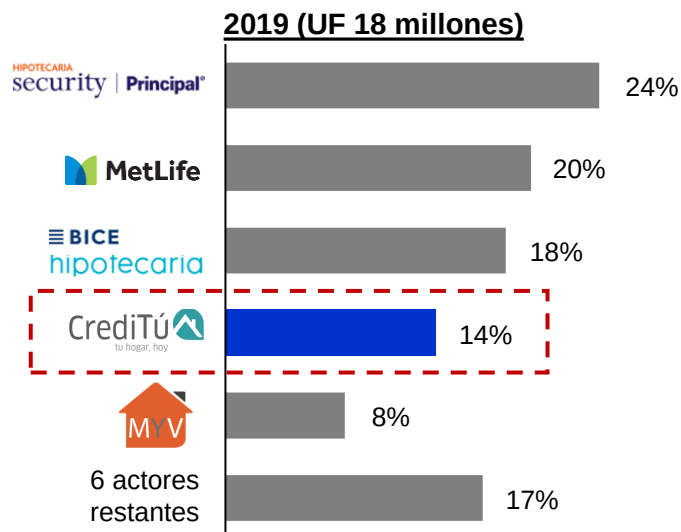
Descripción

- Creditú Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A. es una compañía dedicada al otorgamiento y administración de mutuos hipotecarios endosables, siendo actualmente la cuarta mayor institución financiera no bancaria⁽¹⁾
- Constituida en agosto de 2016, está relacionada al Grupo AVLA



- Históricamente, la compañía ha mostrado niveles de mora inferiores a otros actores del mercado

Participación de mercado de financieras no bancarias (%)⁽¹⁾

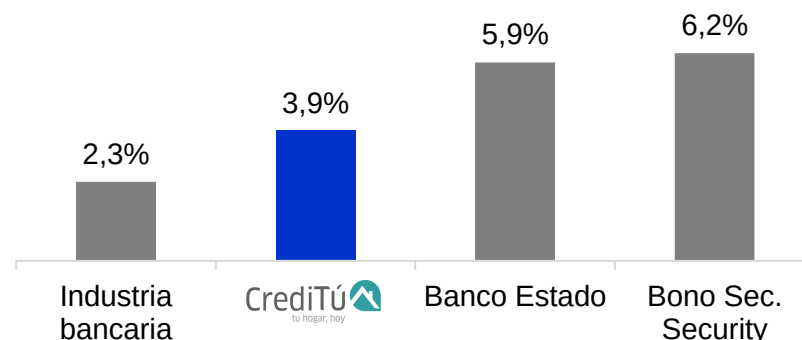


Política de riesgos

Creditú cuenta con una política en línea con los estándares de las principales mutuarías del mercado

	1era vivienda	Subsidio habitacional	Inversionista
Monto crédito	UF 500 – UF 6.300		
Pie mínimo	10%	15%	20%
Dividendo / Renta máx.	30%	35% / 50% ⁽²⁾	30%
Máx. carga financiera	50%	55%	50%
Plazo	Hasta 30 años		

Morosidad sobre 90 días (promedio últimos tres meses a feb-20⁽³⁾)



Fuente: Volcom Securitizadora, Creditú

(1) Participación según monto originado

(2) Pie menor a 50% / Pie mayor a 50%

(3) Información de Securitizadora Security a diciembre de 2019

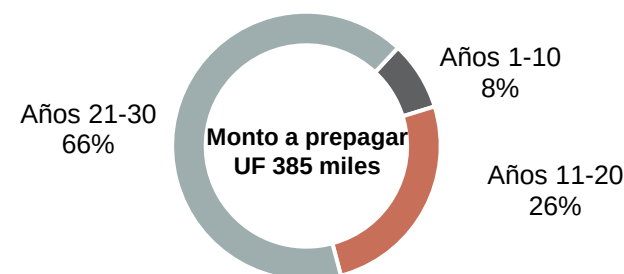
El Patrimonio Separado cuenta con una estructura diseñada para aumentar los niveles de colateral de la deuda en el tiempo

Descripción

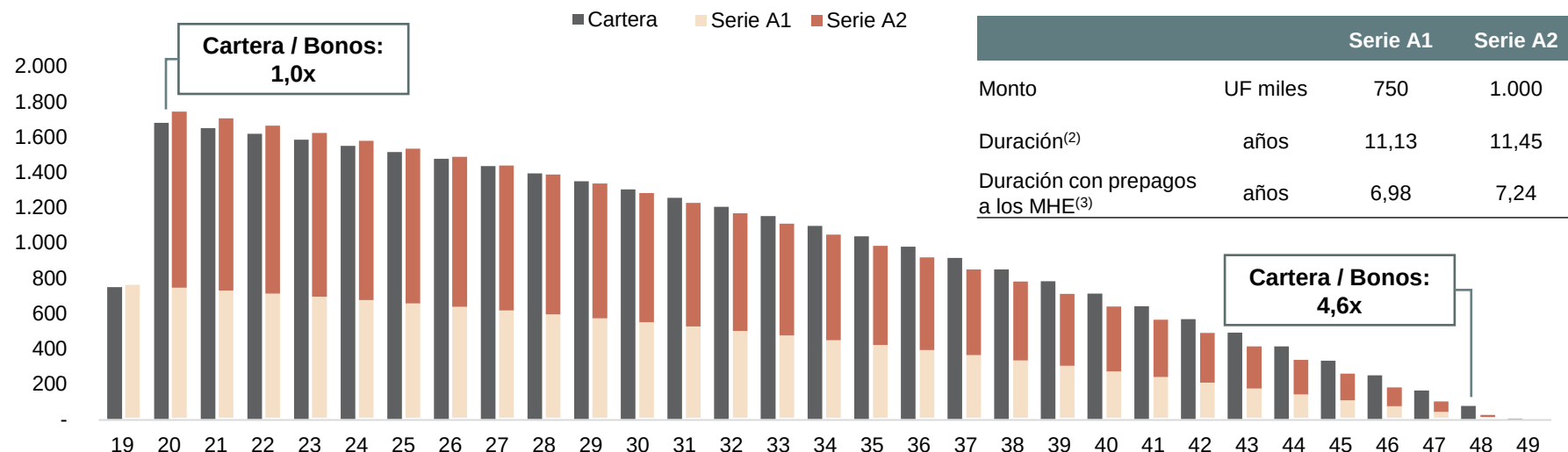
- Si bien los montos de la cartera de MHE y los bonos securitizados son similares, **existe un diferencial en los flujos producto de las distintas tasas a las que están pactados** (~UF + 4,49% vs. ~UF + 3,13%⁽¹⁾)
- Tanto estos excedentes como los montos de posibles prepagos de MHE en el tiempo se **pueden destinar a la compra de nuevos mutuos hipotecarios** de características similares (siempre y cuando éstos aporten al flujo) **o bien hacer prepagos en los bonos**
 - Como consecuencia de esto, **la proporción de la cartera de activos en relación a los bonos será cada vez mayor en el tiempo**, mejorando así los ratios de *stock*

Prepagos proyectados para ambas series⁽²⁾

- En caso de ocupar los excedentes para ir prepagando los bonos en el tiempo, la Securitizadora estima que se prepagarían ~UF 385 mil entre ambas series (A1 y A2)



Stock de la cartera de MHE y saldo insoluto de las series de bonos (UF miles)⁽²⁾



Fuente: Volcom Securitizadora

(1) Tasa promedio ponderada de la serie A1 y A2

(2) Asume que no existen prepagos ni siniestros en los MHE, y que los excedentes de caja se usan para prepagar bonos en el tiempo

(3) Asume que sí existen prepagos y siniestros en los MHE, y que tanto estos montos como los excedentes de caja se usan para prepagar bonos en el tiempo

Índice


1

VOLCOMCAPITAL
en una mirada


2

Consideraciones de
inversión


3

Características de
la Emisión


4

Anexos

Características de la Emisión

Línea	N° 950
Serie	Serie A2
Nemotécnico	BVOLS-A2
Clasificación de riesgo local	AAA ICR / AAA Humphreys / AA Feller
Monto máximo de colocación	UF 1.000.000
Moneda	UF
Estructura	30 años <i>amortizing</i>
Tasa de carátula anual	3,00%
Duration	12,97 años
Durations estimado	7,24 años ⁽¹⁾ / 11,45 años ⁽²⁾
Período de intereses	Trimestrales
Mecanismo de prepago	Valor par del Saldo Insoluto
Fecha inicio devengo de intereses	1 de marzo de 2020
Fecha de vencimiento	1 de septiembre de 2050
Fecha de rescate anticipado	A partir de la fecha de colocación
Representante de tenedores de bonos	Banco Santander
Banco custodio	Banco de Chile

Fuente: Volcom Securitizadora

(1) Asume que sí existen prepagos y siniestros en los MHE, y que tanto estos montos como los excedentes de caja se usan para prepagar bonos en el tiempo

(2) Asume que no existen prepagos ni siniestros en los MHE, y que los excedentes de caja se usan para prepagar bonos en el tiempo

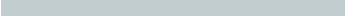
Índice


1

VOLCOMCAPITAL
en una mirada


2

Consideraciones de
inversión


3

Características de
la Emisión


4

Anexos

Kit de información para inversionistas

I. Información relacionada a la emisión

- Últimos estados financieros disponibles
- Contrato de emisión de títulos de deuda de securitización por línea
- Contrato de emisión de títulos de deuda de securitización por serie
- Prospecto de emisión de la serie
- Presentación de *roadshow*

II. Información relacionada a la cartera de activos

- Contrato tipo de mutuo hipotecario
- Ejemplo de póliza seguro de crédito para operaciones de crédito con garantía hipotecaria

Estructura de propiedad de AVLA S.A.

- En el año 2019 KFW y ALTRA, a través de la sociedad Landsberg Investments SL, se incorporaron a la propiedad de AVLA S.A.
 - La entrada de los nuevos socios fortalecen el gobierno corporativo y aportan capital inteligente y el *know-how* para continuar el proceso de expansión regional de la compañía





Segunda Emisión de Bonos Securitizados Presentación a inversionistas

Mayo 2020

