



Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

**Razón reseña:
Revisión anual**

A n a l i s t a
Margarita Andrade P.
Tel. (56) 22433 5213
margarita.andrade@humphreys.cl

Servihabit S.A.

Febrero 2021

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16º
Las Condes, Santiago – Chile
Fono 22433 5200
ratings@humphreys.cl
www.humphreys.cl

Categoría de riesgo	
Tipo de Instrumento	Categoría
Calidad de la Administración	CA2 ¹
Tendencia	Estable ²
Estados Financieros	Septiembre 2020 ³

Opinión

Fundamentos de la clasificación

Servihabit S.A. (Servihabit), constituida el año 1995, tiene como objeto la celebración de todos los actos o contratos propios del sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, según lo establecido en la Ley N°19.281. La sociedad está enfocada en viviendas cuyo valor no exceda las UF 3.000, tanto para viviendas nuevas como usadas. La firma posee oficinas comerciales en la Región Metropolitana (Santiago Centro, Puente Alto, Maipú y San Bernardo) y representaciones a través de corredores de propiedades en las Regiones V, VI, VII y VIII.

En esta oportunidad, **Humphreys** ha clasificado a **Servihabit**, en su condición de administrador de activos con énfasis en la etapa de originación y de cobranza. El proceso de calificación mide la habilidad que tiene la sociedad para desarrollar las funciones propias de un administrador; incluyendo en la evaluación, la eficiencia de sus procesos de aprobación de créditos y posterior cobranza, el grado de formalización y exigencia de los mismos, la capacidad de sus sistemas de información y control, la cobertura de sus servicios y la estabilidad operacional y financiera de la empresa.

Según información a diciembre de 2020, en materia de cobranza, la sociedad posee negocios con 17 clientes, administrando un total de 2.485 operaciones, las que poseen un saldo insoluto total de UF 1.520.525.

La clasificación se modifica desde "Categoría CA3" a "Categoría CA2" debido al tiempo de consolidación del sistema informático, permitiendo su afianzamiento en la cultura de la compañía, unido a las continuas mejoras a los sistemas de información y control. Se suma la experiencia en dar el servicio de administración a diversos mandantes, la consolidación de las utilidades y el adecuado control mostrado en la administración de la cartera durante 2020, con alzas en niveles de mora entendibles dada la profundidad de la crisis económica.

¹ Clasificación anterior: Categoría CA3.

² Tendencia anterior: Favorable.

³ Corresponden a los últimos EEFF disponibles. Complementariamente el análisis considera la información proporcionada por la sociedad al cierre de diciembre de 2020.

Entre las fortalezas de **Servihabit**, que sirven de fundamento para la clasificación de su calidad de administrador primario de activos en “*Categoría CA2*”, se encuentra la experiencia de su directorio y gerencia en la administración de empresas de *leasing*, seguros, universidades, AFP y empresas financieras en general. También se valora el hecho de que la empresa ha dado un énfasis en la seguridad de la información y desarrollo de sistemas, con la contratación de plataformas especializadas en tales materias.

Otro factor importante que favorece su clasificación es que la entidad posee sistemas computacionales integrados con altos estándares de seguridad y protección, los cuales se han ido perfeccionando con el pasar del tiempo, mediante la incorporación de nuevas y mejores tecnologías. Dentro de esto, destaca el sistema denominado *ERP Sonda*⁴ (plataforma multi-cliente desarrollada por Sonda), siendo el principal sistema de administración de la empresa, el cual abarca los procesos de originación, seguimiento y gestión de activos hipotecarios. Asimismo, la entidad cuenta con un sistema propio llamado *DCA*, el cual mantiene data histórica y sirve como herramienta de análisis de mercado.

Para poder integrar los sistemas de Sonda con la gestión interna, la compañía cuenta con un sistema denominado *RAEF*, el cual tiene por finalidad gestionar las distintas operaciones de créditos hipotecarios y gestión de activos.

Por su parte, contabilidad y finanzas cuentan con un *software* adquirido a la empresa Manager que permite registrar todas las operaciones contables, financieras y operacionales de la sociedad y, a su vez, permite generar todos los informes exigidos por las normas contables, financieras y tributarias. Este sistema se abastece directamente de *ERP Sonda*, el cual posee interfaces contables.

También, se estima como elemento favorable en el proceso de clasificación la incorporación de tasaciones independientes de los activos subyacentes en el momento de la originación del crédito.

Si bien la clasificación reconoce el crecimiento de la cartera administrada, comparativamente aún es reducida, lo cual redundará en un menor acceso a economías de escala y a menores recursos destinados a controles de riesgo. Por eso se espera que la empresa incremente los volúmenes administrados y, con ello, sus ganancias finales de manera que sea el mismo flujo del negocio el que garantice las inversiones recurrentes que demanda la actividad, tanto tecnológica como en recursos humanos. En la misma línea, se espera mayor diversificación de mandantes.

Respecto a la operación interna es importante señalar que la sociedad realizó una reestructuración funcional en el último año, incorporando nuevos profesionales y la creación del área de control de gestión, implementó un nuevo modelo de gestión de cobranza e incorporó un agente institucional al servicio de recaudación, todo lo cual requiere evaluarse en el tiempo sus efectos.

⁴ Contrato renovado por 36 meses en noviembre de 2019.

La compañía se financia a través de la venta de terceros de los contratos de arriendos originados y posee un nivel de deuda financiera reducido (a septiembre de 2020 el ratio deuda financiera/patrimonio alcanzaba 0,03 veces⁵).

La perspectiva de la clasificación en el corto plazo se estima *Estable*⁶, principalmente porque no se visualizan modificaciones en los factores de relevancia que incidan favorable o desfavorablemente en la clasificación de riesgo de la compañía.

En el mediano plazo, la clasificación de riesgo podría verse favorecida en la medida que se vayan auditando los procesos y generando historia sobre el funcionamiento del sistema dentro de la empresa. Lo anterior se puede reflejar en la reducción de procesos que dependen de la interacción humana, ya que -si bien los datos son procesados automáticamente por el sistema- dependen de una persona que realice las cargas de datos de un sistema a otro. También se vería como positivo que se pudieran reducir los niveles de mora más dura de los activos administrados.

Asimismo, para la mantención de la clasificación, se hace necesario que la compañía no debilite aquellos aspectos que determinan su fortaleza como institución (manteniendo una cartera con adecuados niveles de morosidad) y que no se incremente la morosidad más dura de los activos administrados, entendiendo que la crisis presente (pandemia) es inusual y severa y, por lo tanto, en este caso particular sería aceptable un aumento excepcional de la mora en el corto plazo.

Hechos recientes

Año 2019

El año 2019, **Servihabit** presentó ingresos de actividades ordinarias por \$2.689 millones, lo que implicó un aumento de 24,1% respecto del año anterior, producto principalmente de la mayor utilidad en endosos de contratos.

Por otra parte, el gasto por beneficio a los empleados alcanzó los \$985 millones, superior a los \$855 millones gastados a diciembre del año anterior (alza de 15,2%), en tanto otros gastos por naturaleza ascendieron a \$1.349 millones, superior en \$296 millones a los de 2018.

Con todo, la ganancia a diciembre de 2019 alcanzó los \$225 millones, lo que significa una disminución de 5,7%, respecto al mismo periodo del año anterior.

Los activos de **Servihabit** ascendieron a \$8.349 millones y su pasivo a \$7.250 millones, mientras que su patrimonio a diciembre de 2019 equivalía a \$1.099 millones.

⁵ No considera pasivos por arrendamiento.

⁶ Corresponde a aquellos instrumentos que presentan una alta probabilidad que su clasificación no presente variaciones a futuro.

Enero-Septiembre 2020

Entre enero y septiembre de 2020, **Servihabit** presentó ingresos de actividades ordinarias por \$1.704 millones, lo que implicó una disminución de 14,4% respecto a igual período del año anterior.

Por otra parte, el gasto por beneficio a los empleados alcanzó los \$762 millones, inferior a los \$790 millones gastados a septiembre del año anterior (baja de 3,6%), en tanto otros gastos por naturaleza ascendieron a \$585 millones, inferior en 31,6% a los de los primeros tres trimestres de 2019.

Con todo, la ganancia a septiembre de 2020 alcanzó los \$173 millones, lo que significa un incremento de 64,2%, respecto al mismo periodo del año anterior.

Los activos de **Servihabit** ascendieron a \$7.121 millones y su pasivo a \$5.849 millones, mientras que su patrimonio a septiembre de 2020 equivalía a \$1.272 millones.

Eventos recientes

El 1 de mayo de 2019 asumió como Gerente General el señor Daniel Galaz Concha, en reemplazo del señor Jorge Lalande Dellepiane.

Alcance de la categoría de clasificación

Las clasificaciones de **Humphreys** sobre "Calidad del Administrador de Activos" (CA) son opiniones respecto de la calidad general de un administrador para manejar, en forma directa o indirecta, una cartera de activos por cuenta de terceros, incluyendo las características específicas de los activos y las prácticas operacionales de su manejo.

Las clasificaciones de "Calidad del Administrador de Activos" difieren de los *rating* tradicionales de deuda, los cuales miden la capacidad de un emisor para cumplir con el pago del capital e intereses de un bono en los términos y plazos pactados. En este caso, los *rating* (CA) no representan una opinión respecto a la capacidad de cumplir los compromisos financieros de un administrador.

La clasificación se enmarca, dentro de una escala que va desde CA1 a CA5. La clasificación CA1 está referida a sociedades con una muy sólida capacidad para ejercer el servicio de administración de activos y con una estabilidad operacional y financiera que permiten presumir que dicha calidad se mantendrá a futuro. La categoría CA5 representa a administraciones débiles o con una situación operacional o financiera que permite suponer un deterioro futuro del servicio. Las restantes categorías representan situaciones intermedias (CA2, CA3 y CA4). El siguiente cuadro muestra la definición de cada una de las categorías anteriormente mencionadas:

Categorías de Clasificación Para Administradores de Activos (Calidad de la Administración)

Categoría CA1: Corresponde a sociedades con una sólida posición en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios internos o del entorno.

Categoría CA2: Corresponde a sociedades con una posición más que adecuada en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse levemente ante cambios internos o del entorno.

Categoría CA3: Corresponde a sociedades con una adecuada posición en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse ante cambios internos o del entorno.

Categoría CA4: Corresponde a sociedades con una posición aceptable en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero altamente susceptible de deteriorarse ante cambios internos o del entorno.

Categoría CA5: Corresponde a sociedades con una débil posición en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador o con una alta probabilidad de deteriorarse significativamente en el futuro.

Los signos "+" o "-" indican las clasificaciones con mayor o menor habilidad relativa dentro de su categoría.

En el caso particular de **Servihabit**, se le ha asignado la "Categoría CA2", en su calidad de administrador primario, la que representa una posición más que adecuada en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse levemente ante cambios internos o del entorno.

"La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."

Anexo 1

Antecedentes generales

Servihabit, creada el año 1995, es una entidad dedicada a la adquisición de viviendas para entregar en arriendo con promesa de compraventa, creando así una cartera, la cual se securitiza para poder financiar nuevas operaciones. La sociedad está enfocada en viviendas cuyo valor no excedan las UF 3.000 tanto para viviendas nuevas como usadas.

La firma posee oficinas comerciales en la Región Metropolitana en las comunas de Santiago Centro, Puente Alto, Maipú y San Bernardo. Además, tiene representaciones a través de corredores de propiedades en las Regiones V, VI, VII y VIII.

Además, a partir del año 2016 la compañía se dedica al negocio de administración de cartera de deudores, siendo su mercado objetivo todas las empresas o sociedades que requieran de la administración de cartera de activos inmobiliarios como por ejemplo fondos de inversión públicos y privados, compañías de seguros, mutuarías, banca, etc.

La propiedad de la compañía está concentrada en Insigne S.A., sociedad de inversiones, que posee 60,87% de las acciones.

Identificación	% propiedad
Insigne S.A.	60,87%
Carlos Marín Varas	11,96%
Orlando Poblete Iturrate	8,70%
Sociedad de Inversiones Manuel Rengifo S.A.	8,15%
Marta Ried Undurraga	6,52%
Fernando Gardeweg Leigh	3,80%

Anexo 2

Directorio y administración

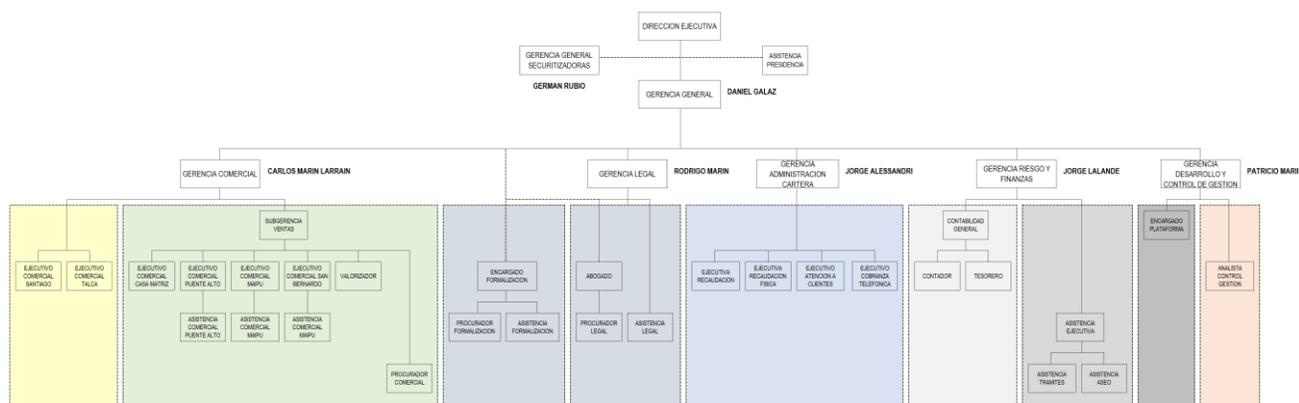
El directorio de **Servihabit** está compuesto por siete miembros, los cuales se caracterizan por mostrar una experiencia importante en la gestión de negocios inmobiliarios.

Cargo	Nombre	Profesión
Presidente	Carlos Marín Varas	Abogado
Director	Sebastián Gardeweg Ried	Abogado
Director	Jaime Carrasco Poblete	Abogado
Director	Carlos Marín Larraín	Ingeniero Comercial
Director	Rodrigo Marín Larraín	Abogado
Director	Orlando Poblete Ortúzar	Abogado
Director	Enrique Amenábar Figueroa	Abogado

La administración de la compañía está conformada por los siguientes profesionales:

Cargo	Nombre	Profesión
Gerente General	Daniel Galaz Concha	Ingeniero Comercial
Gerente de Operaciones	Jorge Alessandri Rozas	Ingeniero Comercial
Gerente Comercial	Carlos Marín Larraín	Ingeniero Comercial
Gerente de Riesgo y Finanzas	Jorge Lalande Dellepiane	Contador Auditor
Gerente Legal	Rodrigo Marín Larraín	Abogado
Gerente de Desarrollo y Control de Gestión	Patricio Marín Larraín	Ingeniero Comercial

A continuación se detalla el organigrama actual de la sociedad:



Anexo 3

Administración de activos

Originación de leasing habitacional

Corresponden a activos de largo plazo, cuyo plazo máximo es de 30 años, originados a una tasa fija determinada y que incorporan pagos mensuales por igual valor. La finalidad de este tipo de contratos es otorgar financiamiento para la adquisición de viviendas nuevas o usadas mediante un arrendamiento con opción de compra, correspondiente a la última cuota. La compañía participa en operaciones con y sin subsidio.

Durante el periodo de vigencia del contrato, la vivienda es propiedad de la compañía de leasing, pero ésta no puede disponer de ella mientras el arrendatario responda a sus obligaciones contractuales. La empresa administra para sí aquellos contratos de leasing habitacional que no son transferidos a terceros.

Las tasas de interés implícitas en los contratos de leasing suelen ser superiores a otras alternativas de financiamiento de viviendas. El valor de los inmuebles fluctúa entre las 700 UF a las 3.500 UF, siendo su segmento objetivo el correspondiente al III quintil de sus ingresos (el 60% más pobre de la población).

A continuación, se detallan las etapas de la originación de los contratos de leasing habitacional:

Ingreso de antecedentes → Tasación → Visado estudio de título → Comité

Borrador de escritura → Firma de cliente → Contabilidad → Ingreso CBR

Empaquetar documentos → Venta del contrato de arriendo con opción de compra conjuntamente con la propiedad → Inversionista

Administración de activos de terceros

En cuanto a la administración de activos de terceros, no existen políticas fijadas por **Servihabit** dada la naturaleza del servicio, la cual se ajusta a las necesidades de los mandantes.

A diciembre de 2020 la compañía operaba con 17 mandantes, todas ellas entidades que han adquirido los contratos de leasing directamente a **Servihabit**. A continuación, se entrega el listado de entidades a las cuales se le presta el servicio de administración de activos:

Administración de activos
AISA
AUSTRAL
BRIDGE
Fondo Weg-1 (BTRA-6)
Fondo Weg-1 (Servihabit)
Fondo Weg-2 (Servihabit)
HEPNER
Leasing Urbano
MUÑOZ
Securitizadora Transa Patrimonio 2
Securitizadora Transa Patrimonio 5
Securitizadora Transa Patrimonio 7
Securitizadora Transa Patrimonio 8
Securitizadora Sudamericana Patrimonio 2
SIAS
VALDES
Weg AGF (Servihabit)

Anexo 4

Proceso de cobranza

Las obligaciones de **Servihabit**, en su carácter de administrador de activos por cuenta propia y de terceros, considera el cobro y percepción de los dividendos mensuales de los contratos de leasing y del precio de compraventa comprometido, las acciones prejudiciales y judiciales en caso de mora, la rendición mensual respecto de su gestión y, en general, todas las acciones necesarias que adoptaría un acreedor para la administración y cobranza de sus créditos.

Las actividades de cobranza, como en el común de los casos, se desagregan en tres tipos: cobranza ordinaria, prejudicial y judicial, existiendo procedimientos definidos formalmente para cada una de las etapas antes contempladas.

Cobranza ordinaria

Respecto de la cobranza, semanalmente, a través del sistema DCA, el área de cobranzas genera un informe de la morosidad de la cartera administrada por la sociedad. El procedimiento que se realiza consiste en llamar telefónicamente al cliente a fin de informar sobre el primer vencimiento al que está sujeto el contrato firmado.

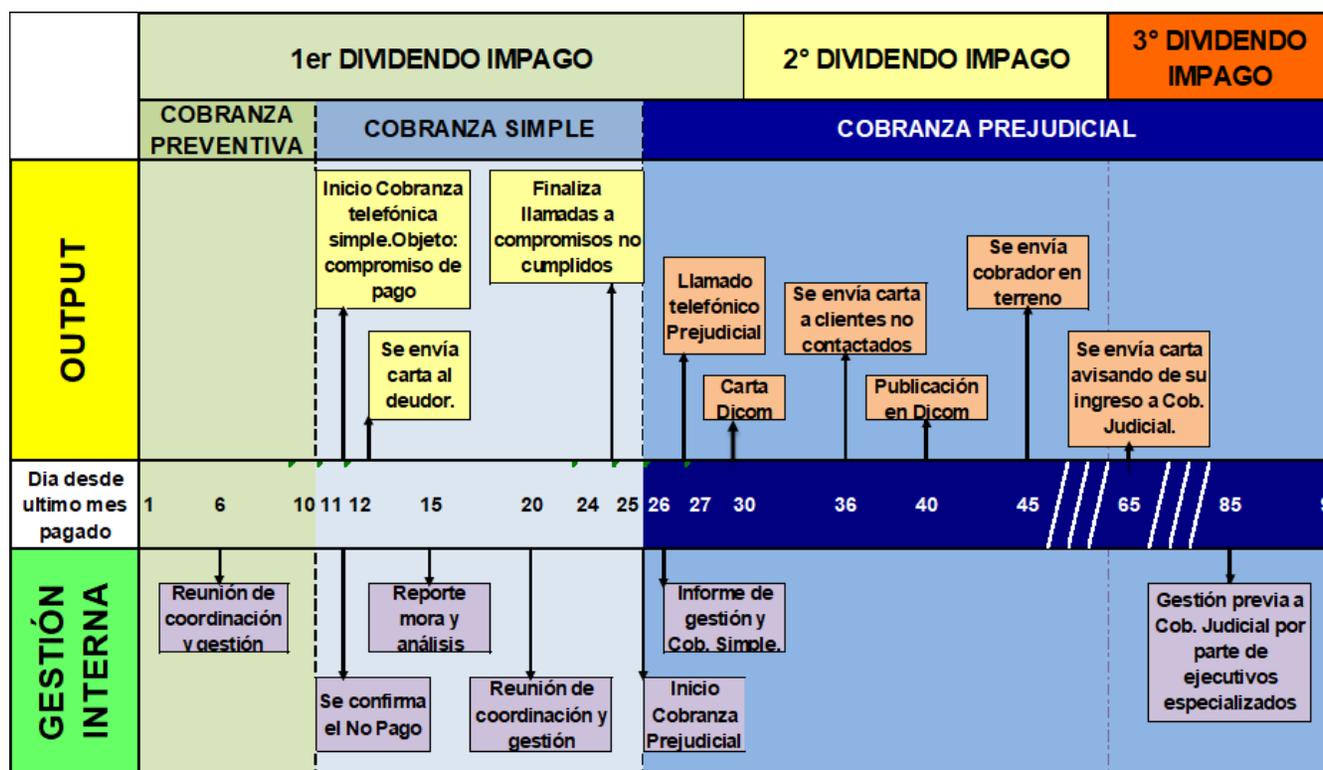
En cuanto al proceso de recaudación, la compañía cuenta con distintos canales de recaudación:

- Pagos por caja.
- Pagos con depósitos o transferencias.
- Pagos a través de recaudadores externos.

Cobranza preventiva, simple y prejudicial

Esta etapa es abordada directamente por la compañía, con un equipo de cuatro personas⁷ que operan en función del siguiente esquema:

⁷ Además de dos de apoyo de Atención a Clientes.



Cobranza judicial

Luego de cuatro aportes impagos, se envía el contrato y la liquidación de deuda al estudio jurídico, dando inicio con ello al proceso de cobranza judicial efectiva, quien al recibir la documentación redactada, envía la carta al cliente para ser notificado.

Es facultad de los inversionistas definir el estudio jurídico a contratar para la gestión de la cobranza judicial, siendo el más importante el estudio de abogados Mainco S.A.

Este proceso consta de las siguientes etapas:

I. Etapas de designación

- Redacción de demanda.
- Ingreso de demanda.
- Comparendo de designación (quinto día hábil después de notificar al cliente).
- Notificación.
- Comparendo por designación.
- Designación de árbitro.

II. Etapa juez de árbitro

- Designación y aceptación del cargo (Juez arbitral), quien cita a audiencia de establecimientos de normas.
- Notificación.
- Comparendo de establecimiento de normas (Ingresa demanda arbitral).
- Si corresponde se ingresa "causa a prueba".
- Se solicita sentencia.
- Solicitud de certificación de ejecutoriada (en caso que no existiere apelación).
- Cancelación de contrato en CBR correspondiente.
- Solicitud de cumplimiento incidental y exhorto de lanzamiento e ingreso a juzgado civil.
- Solicitud de auxilio de fuerza pública para lanzamiento.
- Se realiza lanzamiento y restitución del bien inmueble.

Por otra parte, mensualmente se recibe de parte del Estudio de Abogados informes de causas vigentes, los cuales son revisados en "reuniones de coordinación" de carácter mensual en conjunto con el abogado designado.

Cabe señalar que, para la etapa de cobranza judicial, **Servihabit** cuenta con un sistema en línea denominado "*Case Tracking*" en el cual se puede revisar diariamente el comportamiento de cada causa y del cual, además, se recibe información periódica mediante el envío de mails a la casilla del encargado de Cobranzas, siendo éste el Jefe de Operaciones.

Anexo 5

Tecnología y sistemas

La compañía ha puesto gran énfasis en la seguridad de la información y desarrollo de sistemas, mediante la contratación de diversas plataformas especializadas para tales materias, dentro de las cuales destacan:

ERP Sonda (WEBPCF)

Este es el sistema principal de administración de la empresa, el cual abarca desde el proceso de originación, seguimiento y hasta gestión de activos hipotecarios. Cabe destacar que este sistema es una plataforma multicliente desarrollada a medida por Sonda.

Sistema RAEF

Es un sistema que gestiona las distintas operaciones de créditos hipotecarios y gestión de activos, con la finalidad de integrar los sistemas de Sonda con gestión interna y desarrollo a medida para clientes. Este sistema se comunica directamente con la plataforma ERP Sonda (WEBPCF).

Sistema DCA

Es un sistema de seguimiento y gestión de créditos hipotecarios, el cual fue desarrollado por **Servihabit** y mantiene la data histórica, sirviendo por ende como herramienta de análisis de mercado. Cabe señalar que este sistema es independiente a las otras plataformas.

ERP Manager

Es un sistema de gestión contable que administra la información de la organización, abasteciéndose directamente del sistema ERP Sonda (WEBPCF), el cual posee interfaces contables.

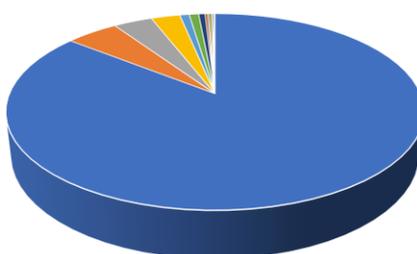
La compañía procura realizar procesos diarios de respaldo de la base de datos y aplicaciones en dispositivos *NAS* de toda la información administrada por el departamento informático interno. En el último año, creó una réplica (copia de seguridad) en servidores propios, de vistas de las bases de datos de Sonda.

Anexo 6

Cartera administrada

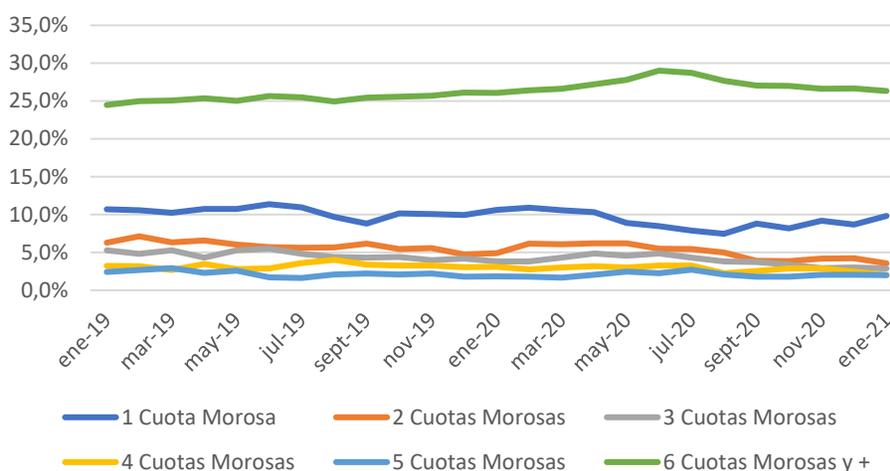
En relación con los activos administrados, a diciembre de 2020, la empresa administraba 2.485 operaciones, valorizadas en UF 1,52 millones. La cartera está concentrada (86%) en las operaciones de un cliente, medido en términos de saldo insoluto.

Distribución de cartera administrada por cliente
Diciembre 2020



- FONDO WEG-1 (SERVIHABIT)
- TRANSA
- FONDO WEG-1 (BTRA-6)
- SUDAMERICANA
- BRIDGE
- AISA
- MUÑOZ
- AUSTRAL
- LEASING URBANO
- SIAS
- WEG AGF (SERVIHABIT)
- HEPNER
- FONDO WEG-2 (SERVIHABIT)
- VALDES

Morosidad cartera administrada terceros
Ene 2019 - Ene 2021



Anexo 7

Estados financieros

Estado de Situación Financiera (IFRS)						
En miles de pesos	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	sep-20
Total activos corrientes	1.927.167	2.510.681	3.755.891	5.179.282	6.313.480	5.159.294
Total activos no corrientes	437.821	447.095	1.009.935	1.479.112	2.035.183	1.962.019
Total activos	2.364.988	2.957.776	4.765.826	6.658.394	8.348.663	7.121.313
Total pasivos corrientes	1.188.636	1.577.934	2.821.854	4.066.280	4.443.783	2.921.532
Total pasivos no corrientes	586.646	759.790	1.240.644	1.650.583	2.806.320	2.927.901
Total patrimonio	589.706	620.052	703.328	941.531	1.098.560	1.271.880
Total pasivos y patrimonio	2.364.988	2.957.776	4.765.826	6.658.394	8.348.663	7.121.313

Estado de Resultados por Naturaleza (IFRS)						
En miles de pesos	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	sep-20
Ingresos de actividades ordinarias	751.608	1.036.836	1.325.122	2.166.028	2.688.621	1.704.311
Gastos por beneficios a los empleados	-495.836	-609.791	-755.567	-855.034	-985.187	-761.586
Otros gastos por naturaleza	-312.258	-391.340	-465.445	-1.052.867	-1.348.963	-585.209
Costos financieros	564	117	0	0	0	-9.740
Ganancia (pérdida) del ejercicio	47.907	60.550	89.098	238.203	224.736	173.320