

Administradora de Activos Financieros S.A. (Acfin)

Septiembre 2009

Categoría de Riesgo y Contacto			
Administrador	Categoría	Contactos	
Calidad de la Administración Perspectivas	CA3 - Estables	Gerente Analista Teléfono Fax	Aldo Reyes D. Gonzalo Neculmán G. 56-2-433 52 00 56-2-433 52 01
Administrador de Respaldo ¹ Perspectivas	CA2 Estables	Correo Electrónico Página Web	ratings@humphreys.cl www.humphreys.cl

Opinión

Fundamento de la Clasificación

Administradora de Activos Financieros S.A. (Acfin S.A) es una sociedad orientada a entregar apoyo operativo a las operaciones vinculadas con la administración de activos financieros o crediticios. La propiedad pertenece en 60% a Sonda y en 40% a Inversiones San Sebastián, esta última controlada por ejecutivos de la misma empresa.

Según datos a diciembre de 2008, la sociedad administra por cuenta de terceros equivalentes a casi 3.000 créditos. Asimismo, la entidad mantiene activos propios por casi US\$ 3.000 mil y pasivos entono a los US\$ 240 mil. Por su parte, el patrimonio de la entidad asciende a aproximadamente los US\$ 2.750 mil, lo cual refleja una relación de endeudamiento de 0,08 veces.

En esta oportunidad, **Clasificadora de Riesgo Humphreys**, ha clasificado a **Acfin** en su condición de "Administrador Primario de Activos" y "Administrador de Respaldo". El proceso de calificación considera la habilidad que tiene la sociedad para desarrollar las funciones propias de un administrador, incluyendo en la evaluación la eficiencia de sus procesos de cobranza, la capacidad de sus sistemas de información y control, la cobertura de sus servicios y la estabilidad operacional y financiera de la empresa. Además de los procesos de apoyo y respaldo a carteras.

¹ La clasificación como Administrador de Respaldo se refiere a la evaluación sobre la capacidad que tiene la sociedad para validar y respaldar íntegramente la información que manejan los administradores directos de los activos.

Las fortalezas de *Acfín*, que sirven de fundamento a la clasificación de su calidad de “Administrador de Activos” (Categoría CA3- y CA2), son, la calidad y flexibilidad que presentan sus sistemas en cuanto a su capacidad para adaptarse a los requerimientos de los distintos usuarios involucradas en los proceso de securitización y a las características propias de los activos que administra; todo ello bajo una plataforma que cuenta con sólidos mecanismos de seguridad con bajo riesgo de pérdida de información y/o de interrupción de las operaciones. Además la compañía se caracteriza por presentar una cultura organizacional con marcada orientación al control de los procesos y mejora continua de aquellos. También es importante señalar que **Acfín** cuenta con un accionista mayoritario con respaldo financiero y amplia experiencia en el área informática (Sonda), además posee accionistas minoritarios fuertemente comprometidos con el desarrollo de la sociedad. Finalmente se destaca la experiencia que tiene la empresa en la administración maestra de activos.

Desde otra perspectiva, la categoría de riesgo asignada en su calidad de administrador primario se encuentra contraída por cuanto la experiencia de los ejecutivos y de la organización como un todo es limitada en relación con el ciclo de total que involucra el proceso de cobranza (un crédito hipotecario dura 20 años y más). Ello se deriva tanto por el corto tiempo que la empresa ejerce funciones propias de un administrador primario de activos (alrededor de 5 años) como por el hecho que el alcance de sus atribuciones está dado por el mandato dado por sus clientes (lo cuales no necesariamente incluyen todas las etapas de un proceso de cobranza). De esta forma, el conocimiento práctico de la organización está centrado en la cobranza de carteras con una antigüedad no superior a 10 años y con pagos al día o con mora no superior a 120 meses; siendo débil la experiencia en lo referente a la administración de activos de elevada madurez, o con niveles severos de morosidad y, más aún, en lo referente a enfrentar procesos judiciales o llevar a cabo procesos de liquidación de activos.

Cabe señalar que el desempeño de los activos administrados está fuertemente determinado por las características de la originación de los activos, proceso que escapa del ámbito de **Acfín**, quién no tiene necesariamente el total conocimiento de los activos que debe administrar. Con todo, en términos comparativos, los análisis internos efectuados por **Humphreys** reflejan que las carteras administradas, en los rangos en que la sociedad efectivamente tiene responsabilidad en la gestión, presenta niveles de morosidad similar o levemente superior a lo que se puede observar en otros portafolios de similares características.

Además el proceso de cobranza evidencia la ausencia de instancias formales de análisis para la cartera vencida (en especial en lo que se refiere a la mora más dura o procesos judiciales) con capacidad para definir indicadores que sirvan para medir su evolución y rendimiento de las gestiones. En este sentido, los informes del área se caracterizan por estar más bien orientados a mostrar de manera atomizada los estados situacionales de la mora, en desmedro de la tenencia de reportes que cuenten con capacidad de análisis evolutivo de la *data*, con una definición clara de parámetros de rendimiento y conclusión de sus resultados.

Por otro lado, la clasificación también incorpora la necesidad de implementar mecanismos de auditoría interna independiente y transversal a la organización, en especial en lo que respecta a la validación de los controles de procesos. Sin perjuicio de lo anterior, se reconoce el hecho que la sociedad ha desarrollado mecanismos alternativos de control (destacan evaluaciones efectuadas por las mismas áreas, la implementación del comité de seguridad y auditorías externas realizadas por sus propios clientes).

En comparación con otros administradores primarios, la sociedad destaca por el alto apoyo y capacidad tecnológica que evidencian sus procesos. En contraposición se distingue por presentar un volumen de negocios algo reducido y porque, en términos generales, sus procesos aún se encuentran en desarrollo y formalización, sin embargo se destacan los procesos que está llevando a cabo la compañía para la acreditación de calidad (SAS-70).

Las perspectivas de la clasificación en el corto plazo se estiman *Estables*², 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 la sociedad implemente procesos de auditoría interna y fortalezca las instancias de análisis de la información.

Asimismo, para la mantención de la clasificación, se hace necesario que la compañía no revierta la tendencia que comienzan a exhibir sus resultados y, en definitiva, que no debilite aquellos aspectos que determinan su fortaleza como institución.

² Corresponde a aquellos instrumentos que presentan una alta probabilidad que su clasificación no presente variaciones a futuro.

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 que su situación operacional o financiera permiten 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. Los "signos + o -" indican las clasificaciones con mayor o menor riesgo relativo dentro de su categoría.

En el caso particular de **Acfín**, se ha asignado la *Categoría CA3-*, en su calidad de administrador primario, la cual representa la adecuada capacidad que tiene la sociedad para ejercer su función como "Administrador de activos", pero susceptible de deteriorarse ante cambios internos o del entorno.

Por su parte, se ha asignado la Categoría CA2, en su calidad de administrador de respaldo, la cual 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.

Antecedentes Generales

Historia y Propiedad

Acfin fue constituida con fecha 11 de marzo de 1998. La sociedad nace como un *joint venture* entre Sonda S.A. y AGS Financial LLC³. En tanto, su propiedad pertenece en 60% a Sonda y en 40% a Inversiones San Sebastián, esta última controlada por ejecutivos de la misma empresa.

Acfin se define como una empresa dedicada a prestar apoyo operativo a entidades financieras con participación en la industria de activos de créditos y securitización. Asimismo, se propone como misión el buscar proveer a sus clientes de una alta calidad en la administración y gestión de activos de crédito, así como satisfacer las necesidades de información que requieran los inversionistas.

Por su parte, desde sus inicios el desarrollo de la sociedad ha estado estrechamente ligado con los avances que ha experimentado la industria de securitización en Chile. Sin perjuicio de lo anterior, en la actualidad la sociedad se encuentra desarrollando negocios no relacionados con los procesos de securitización.

En la práctica, la sociedad participa en las siguientes líneas de negocios:

Securitización:

- Estructuración y *Due Diligence*;
- Administración de carteras de activos o Maestra (*Master Servicing*);
- Administración de Securitizaciones o Patrimonios Separados (*Trustee Function*).

Administración Directa de activos de crédito (*Primary Servicing*)

Originación de activos de crédito

Servicios Prestados

Administración Primaria de Activos:

³ En sus inicios la sociedad fue asesorada por AGS Financial LLC -entidad norteamericana orientada a la consultoría en materia de financiamiento de activos- la cual apoyó a la sociedad en la implementación de sus sistemas, el cual se efectuó bajo los procedimientos y estándares utilizados en mercados más desarrollados.

En esta función la sociedad es la responsable del desempeño individual de cada activo hasta su extinción. Bajo este contexto, la sociedad es la encargada de gestionar y controlar cada crédito de modo que la deuda sea servida de acuerdo a las características y condiciones pactadas en el contrato de crédito.

En este sentido la sociedad tiene como objeto realizar todas las acciones necesarias que demanda un proceso de cobranza, entre las que destacan:

- Contacto con los deudores por medio de la generación de avisos de vencimiento, cartas informativas o directamente a través del departamento de servicio al cliente;
- Recaudación de los pagos por diversos medios, tales como: empresas de recaudación, convenios con bancos con cobertura nacional o directamente;
- Administración de la cobranza pre-judicial a través de correspondencia o por medio de la plataforma de servicio al clientes. Además, se supervisa y controla la cobranza judicial externalizada en entidades especializadas;
- Generación de la información necesaria para satisfacer los requerimientos de los acreedores y contratos de crédito.

Administrador de Respaldo:

Este servicio tiene como propósito respaldar y validar en forma independiente la información utilizada por otras entidades. En la práctica la función de “Administrador de Respaldo” se ha ejercido fundamentalmente dentro del ámbito de los procesos de securitización (administración de patrimonios separados⁴); no obstante dicha función es susceptible de ser extendida a otro tipo de contexto.

Específicamente **Acfín** respalda y ejerce control sobre la información administrada por las entidades encargadas de llevar a cabo la cobranza de determinadas carteras de créditos (administradores primarios); teniendo entre sus funciones: actualización y verificación de los antecedentes relativo a la base de deudores; conciliación operativa de los flujos de caja informados, procesamiento de la información de acuerdo con los requerimientos de los usuarios

⁴ Un patrimonio separado está conformado por títulos de deuda que son respaldados por una cartera de activos. Usualmente la administración de dicha cartera es delegada a un tercero (administrador primario).

y entrega sistemática y periódica de dicha información. Entre los principales usuarios de la información se tiene a las sociedades securitizadoras, clasificadores de riesgos e inversionistas.

En su carácter de Administrador de Respaldo, la importancia de **Acfin** dentro de un proceso de securitización se materializa de las siguientes formas:

- La supervisión que ejerce sobre el administrador primario favorece y estimula un mejor desempeño por parte de este último;
- Facilita el control que debe ejercer la sociedad securitizadora en relación con los activos que conforman los patrimonios separados que administran (en la práctica su servicio es contratado por estas sociedades);
- Suministra a las clasificadoras de riesgo de información respecto al comportamiento de las carteras de activos;
- Al tener un respaldo de toda la información relacionada con la cartera de activos, permite un traspaso más fluido de la información en la eventualidad que otra sociedad asuma el rol de administrador primario.

Actualmente **Acfin** ejerce como administrador de respaldo de distintos administradores primarios, entre los cuales se tienen: bancos, compañías de leasing y administradoras de tarjetas de crédito.

Due Diligence en los Procesos de Compra de Activos:

Apoya a sus clientes a través de la asesoría y la implementación de una infraestructura tecnológica y humana para la ejecución de los procedimientos de *due diligence* requeridos en los procesos de compra de activos, en especial aquellos involucrados en los procesos de securitización.

El servicio consiste en la revisión y verificación de la información asociada a los activos que se están adquiriendo, incluyendo la comparación entre los datos físicos y los antecedentes contenidos en los sistemas de la sociedad que realiza la venta.

El alcance y profundidad de los procesos de *due dilligence* son definidos previamente por cada cliente, usualmente una sociedad securitizadora.

Estructuración de Bonos Securitizados:

Esta función tiene como objetivo asesorar a los emisores de bonos securitizados en la estructuración de los títulos de deuda a emitir, de manera que las características de pago de los instrumentos respondan al perfil propio de la cartera de activos y, además, se adecuen con las exigencias (análisis de sensibilidad) de las distintas agencias evaluadoras de riesgo.

Dentro del proceso de estructuración, **Acfin** participa también en el procesamiento y ordenamiento de la información histórica de los activos, proceso que permite desarrollar estimaciones sobre el comportamiento esperado para dichos activos en el futuro.

Soporte Informático y Operativo:

Este servicio consiste en la entrega de soporte operativo a sus clientes con el objeto que éstos puedan desarrollar y ejercer las labores necesarias para controlar los flujos de ingresos y de egresos vinculados con sus actividades.

Una forma de este servicio está estrechamente relacionada con la formación de patrimonios separados en los procesos de securitización; en este caso, entre otros aspectos, **Acfin** controla el vencimiento de los pasivos y los montos a pagar por el patrimonio separado, controla el mantenimiento de los sobrecolaterales (activos mínimos exigidos) y verifica que las inversiones se realicen en conformidad a los respectivos contratos de emisión. También, en algunos casos, provee la contabilidad del patrimonio separado.

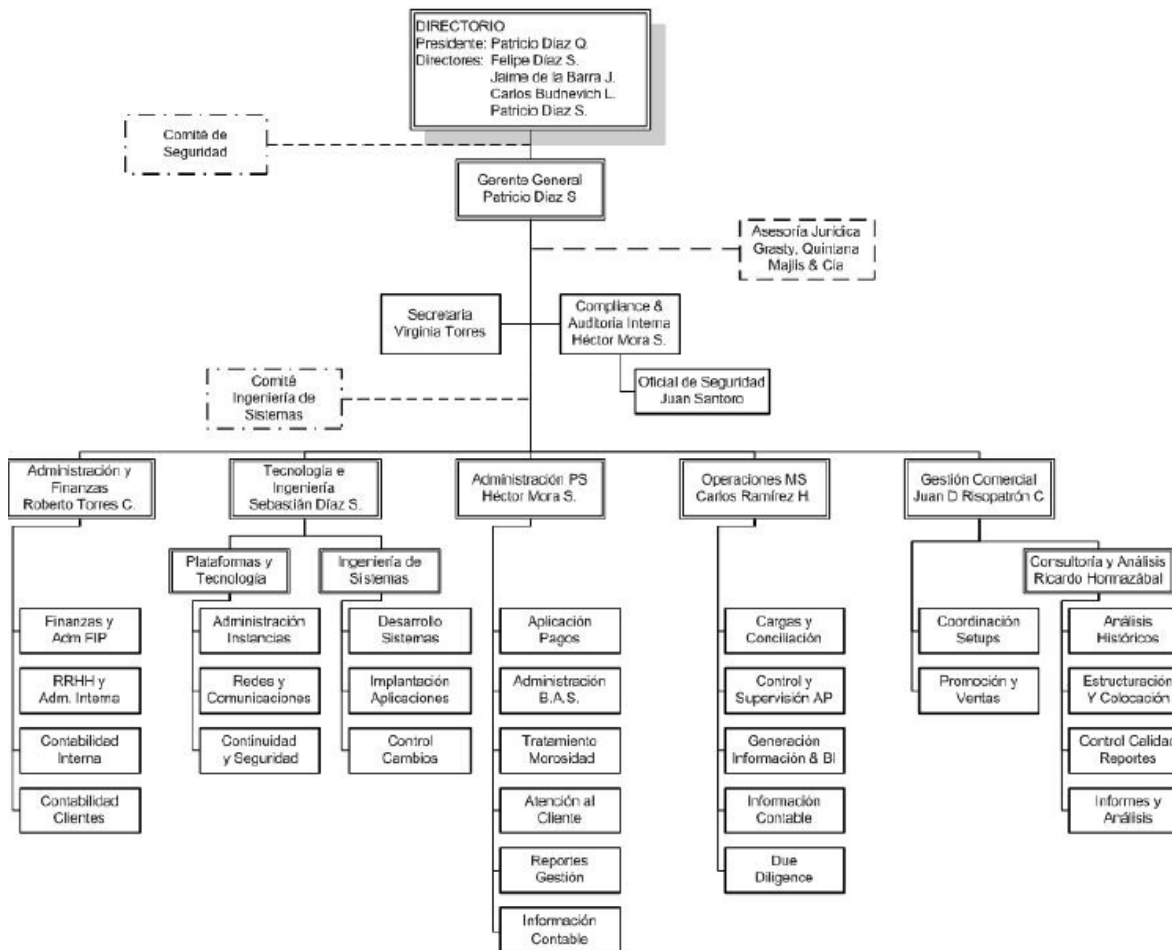
Otra modalidad de este servicio implica proveer a los clientes de una plataforma operativa que les permita gestionar los procesos de administración de créditos desde que son originados o activados hasta la extinción de la respectiva obligación. Esta plataforma es provista en la modalidad ASP (*Active Server Pages*), lo cual implica que los *softwares* y datos son administrados por **Acfin**, pero que la aplicación es operada directamente por el cliente.

Recursos Humanos

La estructura organizacional de **Acfín**, en cuanto a su complejidad y número de empleados, se ha caracterizado por ser simple, reducida y bastante plana en términos jerárquicos, no obstante, se ha ido fortaleciendo a través del tiempo para mantenerse acorde con su volumen de negocio (como ejemplo se tiene la creación del área de desarrollo de negocios y control de gestión así como el cargo de oficial de seguridad).

La firma es administrada por un Directorio compuesto por cinco miembros, los cuales sesionan con una periodicidad mensual. En tanto, la organización está dirigida por un Gerente General (y accionista a la vez) con un amplio conocimiento del negocio. Bajo su dependencia se tienen cinco áreas funcionales; administración y finanzas, operaciones MS, tecnología e ingeniería, administración PS, y gestión comercial. En total la sociedad cuenta con una dotación de personal, entre ejecutivos y administrativos, que se compone de 29 empleados.

A continuación se presenta el organigrama de la compañía:



Por su parte, la capacidad de su estructura organizacional puede ser considerada como de experiencia en el área tecnológica y, más específicamente, con conocimiento en la aplicación de esta dentro del ámbito financiero, sector en donde la sociedad ha focalizado principalmente su nicho de mercado.

Asimismo, la cultura organizacional se caracteriza por presentar equipos de trabajo cohesionados, comprometidos con el desarrollo de la firma y con un claro aprovechamiento de las sinergias que se generan entre las distintas áreas que la conforman. Esto último queda de manifiesto bajo un estilo de dirección basado en la creación de comités interdisciplinarios.

En el siguiente cuadro se presenta un detalle individualizado de sus principales ejecutivos:

Áreas	Nombre
Gerente General	Patricio Díaz S.
Administración y Finanzas	Roberto Torres
Servicios y Tecnología	Sebastián Díaz S.
Operaciones	Carlos Ramírez
Administración y Operación Primaria	Felipe Donoso D..
Negocios	Juan Diego Risopatrón
Administración y Operación Master	Ricardo Hormazabal S.
Oficial de Seguridad	Juan Andrés Santoro
Control de Gestión	Hector Mora S.

Capacidad Como Administrador

La función de activos implica las labores de cobranza de las cuentas por cobrar en todas sus etapas y el control permanente de las carteras administradas, además de la administración de las bases de datos involucradas en los procesos. En este sentido, las principales características del servicio prestado por **Acfin**, se resumen a continuación.

Experiencia Específica del Administrador:

En cuanto a la experiencia de **Acfin** como institución administradora, al menos en lo relativo a la gestión directa de cobranza normal se remonta desde el año 2003 (igual plazo de experiencia presentan sus ejecutivos), no obstante, es considerada como limitada en relación con el ciclo total que involucra el proceso de cobranza.

Dado ello, independiente que los resultados reales obtenidos en la administración de cuentas por cobrar, la experiencia de la entidad como administrador primario, es inferior al plazo de vigencia de estos tipos de créditos (en promedio en torno a los 20 años).

Por otra parte, las acciones que se realizan por parte de la entidad se orientan fundamentalmente a controlar los procesos externalizados de recaudación y cobranza normal (menor a 120 días). Ello, en desmedro de un menor desarrollo en la supervisión y control de los procesos que implican acciones prejudiciales intermedias y judiciales posteriores.

Servicio de Administración Primaria:

Las acciones que realiza **Acfín**, en su carácter de administrador de activos por cuenta de terceros, se estructuran en base a cuatro aspectos funcionales: administración de las bases de datos, atención a los deudores, aplicación de pagos y administración de la morosidad.

Estas actividades contemplan en su diseño e implementación la flexibilidad necesaria para poder adaptarse a las políticas de cobranza definida por cada originador.

Las acciones ejercidas por la entidad para llevar a cabo el proceso de cobranza normal implican, entre otras funciones, la elaboración de cupones de vencimiento, contactos con los deudores, control de los importes mensuales, emisión y control de los avisos de mora, control de los estados de mora, reportes de los estados de pago por deudor y exclusión de cuentas no vigentes, acciones pre-judiciales y judiciales para los casos de mora, rendición mensual respecto a su gestión y, en general, todas las acciones necesarias que adoptaría un acreedor para la administración y cobranza de sus créditos.

Administración de las Bases de Datos:

La sociedad es la responsable de la correcta administración de la base de datos de los deudores (BAS). Para dar cumplimiento a ello, la entidad cuenta con un adecuado soporte tecnológico el cual, entre otros atributos, permite contar con información en línea, integración con bases de datos relacionadas y tecnología *Web*. Asimismo, la interrelación con los distintos entes involucrados en el proceso (deudor, mandante, recaudadora y entidades cobranza) se realiza mediante el desarrollo y aplicación de modelos, establecimientos de metas específicas, medición de resultados y evaluación de los mismos.

Asimismo, para asegurar un adecuado tratamiento y transferencia de la información proveniente de los sistemas, la entidad se ha propuesto mantener un exhaustivo y periódico control sobre los siguientes aspectos:

- Estado y cambios de estados de los Activos;
- Atributos de los activos y de sus modificaciones;
- Almacenamiento, procesos de transformación y comunicación de la información;
- Cumplimiento o incumplimiento del servicio de la deuda;
- Recuperos, su aplicación y constatación de consistencia con los flujos esperados;
- Atenciones, gestiones y servicios de información a los deudores; y

- Acciones y gestiones para recuperar el servicio regular de los créditos (estados morosos).

Atención a los Deudores:

Bajo este aspecto, la sociedad es la encargada de relacionarse con los deudores de los créditos. Para ello, la sociedad en una primera etapa ha implementado un proceso de inducción el cual tiene como objeto estrechar relaciones con el cliente, además de permitir validar los antecedentes contenidos en los sistemas. En la práctica, este procedimiento se ejecuta mediante llamados telefónicos a la cartera de clientes.

Posteriormente, las acciones que se realizan responden a generar instancias de “incentivos de pagos”, los cuales se orientan a gestionar mediante llamados telefónicos la mora menor a 30 días (mora más blanda), así como otorgar facilidades de pago (ello bajo el marco de posibilidades que le otorgan las políticas de cobranza de cada uno de sus mandantes). Paralelamente la unidad también realiza gestiones que apuntan a ejercer una correcta y oportuna utilización de los seguros involucrados (desgravamen y cesantía), ello con el objeto de evitar la morosidad y dar continuidad al servicio de la deuda. Para el desarrollo de estas funciones la entidad dispone de un *call center*, conformado por un jefe más un ayudante.

Aplicación de Pagos:

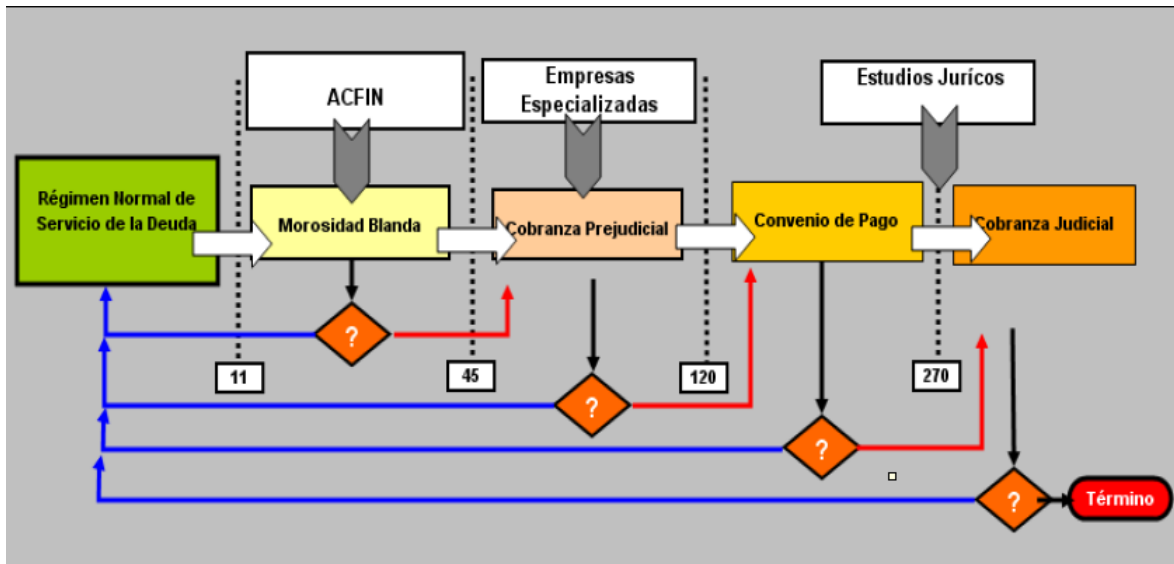
Dentro de sus funciones está la de verificar la correcta aplicación de los pagos en las bases de datos. Para controlar esta función la sociedad desarrolla un informe de caja con periodicidad quincenal y mensual, el cual contempla un detalle de todas las recaudaciones por operación, cobro de seguros, depósitos cruzados, pagarés recaudados y pagos por recaudador.

La elaboración de estos informes se lleva a cabo mediante *query* a las bases de datos, los cuales son traspasados a *Excel* para presentar información de la cartera. Para el desarrollo de esta labor la sociedad dispone de tres administrativos (estos comparten sus actividades con otras funciones).

Administración de la Morosidad:

Esta labor contempla la aplicación de modelos y el desarrollo de estándares (sujetos a la definición interna de cada originador), los cuales buscan ejercer un correcto control de la

efectividad de las políticas y rendimiento de la mora. No obstante, como definición general el estilo de trabajo busca privilegiar la recuperación del servicio más que liquidar activo sujeto al crédito. Para la gestión de la morosidad, la compañía define tres tipos de morosidad: Morosidad temprana, morosidad prejudicial y morosidad judicial. El esquema de los estados de morosidad se encuentra en el siguiente diagrama.



Para la morosidad temprana, Acfin presenta distintos tipos de acciones para regularizar al deudor, tales como llamada para hacer una inducción al pago y cartas de aviso.

Una vez que se entra a la etapa de morosidad prejudicial, el deudor es enviado a empresas de cobranza externa, quienes son las encargadas de realizar las gestiones para la recuperación de la deuda. Cabe señalar que **Acfin** posee experiencia en la contratación de este tipo de empresas.

Al día 15 del mes siguiente a la cuarta cuota morosa, el deudor pasa cobranza judicial, en donde es enviado a distintos agentes que cumplen con esta función.

Para llevar el control de todas estas acciones la sociedad hace un seguimiento semanal de todos los convenios de pago con el fin de monitorear sus estados de avance. La información proviene de los sistemas y se monitorea mediante modelos implementados en planillas *Excel*.

Servicios Externalizados:

Para el soportar el normal desempeño que implica el proceso de administración primaria de activos la sociedad ha decidido tercerizar las siguientes etapas del ciclo de cobranza:

Recaudación:

En cuanto al proceso de recaudación, éste se encuentra externalizado con Servipag, entidad que se caracteriza por ser especialista en el rubro y por gozar de un importante prestigio a nivel nacional. Bajo este aspecto, el servicio que presta la institución se caracteriza por la capacidad que tiene para operar con información *on line* (mediante la integración de los sistemas) y por entregar una estructura de puntos de pagos que se distingue por su amplia cobertura y horarios de atención.

El control de la recaudación se realiza diariamente mediante arqueo de caja y conciliaciones bancarias con el ente recaudador. Los dineros son depositados por la administradora en la cuenta corriente de su respectivo mandante.

Envío de Cupones de Vencimiento:

Si bien los cupones de avisos son impresos internamente o a través de imprentas, estos son enviados a los clientes por medio de correos de Chile. En tanto la supervisión del servicio se realiza por medio del control de las devoluciones, situación que también permite la actualización y verificación de los antecedentes contenidos en las bases de datos.

Cobranza Prejudicial:

Esta función es ejercida en su mayoría por Servinco (institución con la cual la sociedad mantiene una relación en torno a los 5 años) y en menor medida por Leasing Chile.

Existen reuniones semestrales con la institución de cobranza con el fin de evaluar el desempeño de sus funciones. La remuneración de la entidad es variable y corresponde a un porcentaje de su recupero.

Cobranza Judicial:

Esta gestión sólo se realiza para los patrimonios de administración primaria y se encuentra externalizada con estudios jurídicos dedicados a este tipo de gestiones; no obstante, es la entidad de administradora la responsable de coordinar e informar de las gestiones judiciales que se están llevando a cabo. Además, es la encargada de preparar toda la documentación legal

requerida para iniciar los procesos judiciales la cual, posteriormente es traspasada a los profesionales externos.

Tecnología y Sistemas

Los requerimientos del área de sistemas, se satisfacen a través de un departamento de informática interno, el cual tiene como objetivo principal desarrollar, mejorar y actualizar las diferentes aplicaciones de los distintos subsistemas que componen el sistema computacional de **Acfin**. Este departamento cuenta con una persona a cargo quien, además, dispone del apoyo logístico de distintos gerentes lo que permite una adecuada gestión debido al alto conocimiento con respecto al tema que poseen estas personas.

Dentro de las fortalezas del sistema, como herramienta de apoyo a la función de administrador primario, se pueden mencionar:

- Sus aplicaciones, como consecuencia de su grado de flexibilidad, responden en forma adecuada, en términos de cobertura y grado de integración, a las necesidades de su clientes (permite controlar a administradores y a activos con distinto tipo de características).
- Los sistemas tienen acceso restringido para la carga o modificación de datos (las modificaciones de algoritmo o de otro tipo sólo son hechas por el personal autorizado que cuenta con claves propias de acceso).
- Revisión continúa de algoritmo de manera de adaptarlo a los cambios que se suceden en el mercado, tanto por requerimiento de los clientes como por necesidades de seguridad.
- La estructura informática está diseñada para verificar la consistencia de los datos que son ingresados al sistema. De esta forma, si los entes involucrados en el proceso entregan información con errores, el sistema no permite cargar los datos y automáticamente señala el tipo de error detectado (éstos se encuentran previamente parametrizados).
- Procesamiento de Información Eficiente. Los sistemas permiten trabajar con lo antecedentes aportados por los entes involucrados y automáticamente generar la información periódica requerida por los usuarios.

A juicio de **Humphreys**, la compañía mantiene herramientas tecnológicas que cumplen más que satisfactoriamente con los estándares de operación promedio de la industria. Lo anterior no la excluye de la posibilidad de mejoramiento de las herramientas tecnologías en lo referente a la capacidad de sus sistemas para extraer información parametrizada para el apoyo de sus gestiones.

Respaldo de Información y Sitio de Contingencia:

La función de respaldo de la información se realiza diariamente, este respaldo o *back up* consiste en mantener una red capaz de homologar y traspasar el contenido de los sistemas de **Acfin** hacia Sonda S.A. Asimismo, como una medida adicional de resguardo, la sociedad mantiene una copia en cinta, lo que reduce los riesgos que pudieran existir por fallas en el mecanismo de respaldo en línea.

Bajo este contexto, el esquema de respaldo de la entidad se caracteriza por presentar los siguientes aspectos:

- Mantiene servidores de procesos y servidores de bases de datos en *Sonda*.
- Cuenta con enlaces permanentes con los sitios de respaldos y contingencia (*Sonda e In Motion*)
- Ejercer respaldos en líneas de las Bases de Datos.
- Mantener oficinas alternativas de operación (dependencias de *In Motion*).

Otro elemento de relevancia es el hecho que **Acfin** posee, además, un sitio de contingencia dentro de las dependencia de *In Motion*, lo cual le permitiría -ante cualquier eventualidad dentro de sus dependencias- trasladarse y operar en un lugar físico especialmente habilitado para ellos y con la infraestructura necesaria para el correcto funcionamiento operativo, lo cual disminuye significativamente los riesgos de continuidad de operación.

Seguridad de la Información:

La sociedad ha desarrollado un plan de trabajo orientado a mejorar las normas de seguridad de la información que posee la entidad administradora, ello con el objeto de enmarcarla bajo lo más rigurosos estándares en esta materia. Es así como plan de trabajo contempla la realización de un comité de seguridad mensual (conformados por toda la plana ejecutiva) y la creación del cargo de jefe de seguridad (es responsable del monitorear las acciones definidas por el comité).

En síntesis, la implementación de este marco de seguridad ha implicado desarrollar labores con terceros (ataques controlados a los servidores), actividades de contingencia (creación de un modelos de pruebas de contingencia, pruebas de simulación de contingencia con clientes, formalización de procedimientos de contingencia y auditorias externas a procesos de clientes específicos), desarrollo organizacional (incorporación del oficial de seguridad y formalización de

procedimientos), actividades de tecnología (migración de servidores, certificado digital *Web* HTTPS y administración de claves de usuarios *web*), y capacitación (en materias de diseños de procedimientos y políticas de seguridad).

Control de Gestión y Auditoría Interna

Con el objeto de tener una visión global del funcionamiento de la compañía y controlar la gestión de la misma, **Acfin** posee comités mensuales y un encargado de control de gestión dentro de la compañía, quien es la persona encargada de ejercer las actividades pertinentes para mantener el control de los procesos operativos de la compañía. En este sentido, se puede mencionar, que si bien el área no se encuentra totalmente estructurada, este no es un elemento de diferenciación negativo con sus pares.

A la fecha de clasificación la compañía no cuenta con procesos de auditoría interna formalmente definidos. En cuanto a las auditorías computacionales y de sistemas, éstas se encuentran bajo la responsabilidad del Gerente de Operaciones y se componen, fundamentalmente, de diversas pruebas efectuadas al momento de la puesta en marcha de una determinada aplicación, las cuales se orientan preferentemente a verificar su adecuado funcionamiento. En instancias posteriores, el control descansa sobre las observaciones efectuadas por los usuarios de la información.

No obstante, cabe señalar que **Acfin** cuenta con continuas auditorías externas, mandadas por los entes fiscalizadores, por lo clientes o por la propia compañía, la cuales mantienen en continuo proceso de revisión a la compañía.

Generación de Reportes

Dentro de las funciones de un administrador de activos está su capacidad para entregar reportes y ajustarse a los requerimientos de sus contratantes en forma eficiente. Para el caso específico de **Acfin**, los usuarios de información están compuestos por diversas entidades, tales como Sociedades Securitizadoras, Clasificadores de Riesgo, Instituciones Financieras, Empresas de Cobranza, Empresas Recaudadoras y Pagadoras, Custodios de Valores, Representante de Tenedores de Bonos y otros.

A juicio de *Humphreys*, el administrador está debidamente habilitado para este tipo de gestión.

Estabilidad y Continuidad del Servicio

Cartera Administrada

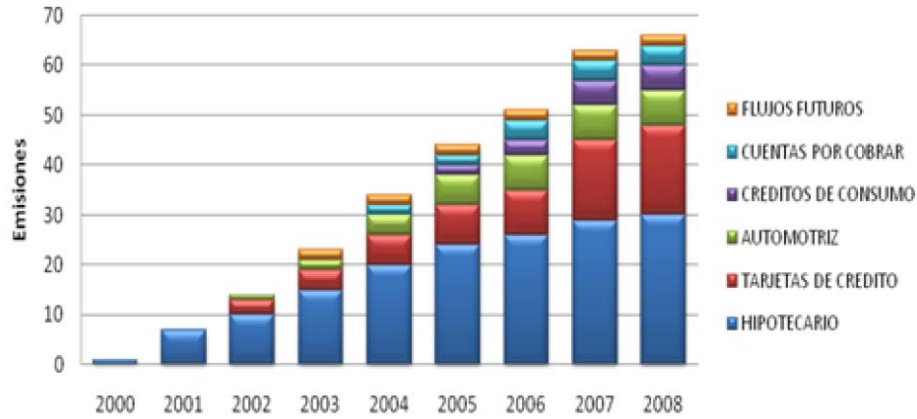
A la fecha de clasificación, la cartera administrada por la sociedad, se compone activos por contratos de leasing, mutuos hipotecarios endosables, tarjetas de crédito, cuentas por cobrar, créditos sociales y créditos automotrices.

En cuanto a las características particulares de los activos administrados en su condición de administrador primario de activos, para el caso de los mutuos hipotecarios, éstos corresponden a créditos endosables destinados a financiar la adquisición de una vivienda. Estos créditos son garantizados con la hipoteca del bien que se está adquiriendo.

Los préstamos hipotecarios son mayoritariamente a 20 años plazos (no obstante pueden oscilar en plazos que van entre los 8 años hasta los 30 años), a tasa de interés fija y con pagos mensuales de igual valor, los cuales incluyen intereses devengados y amortización de capital.

Por su parte, los contratos de leasing habitacional corresponden a activos de largo plazo, generalmente oscilan en plazos que van desde los 8 años hasta los 25 años, mantienen tasa fija e implican pagos mensuales de igual valor. El objeto de estos contratos es entregar financiamiento para la adquisición de viviendas nuevas o usadas mediante un arrendamiento con opción de compra (corresponde a la última cuota).

Composición Cartera de ACFIN Chile



Estados Financieros

A continuación se presentan los estados financieros de **Acfin** durante los últimos seis años:

Balance General (Miles de Pesos de Cada Año)	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Activos Circulantes	147.568	388.700	759.057	919.111	982.490	964.502
Activos Fijos	99.773	86.241	68.913	43.124	32.350	47.008
Otros Activos	117.227	113.143	79.047	95.454	3.129	879.770
Total Activos	364.568	588.084	907.017	1.057.689	1.017.969	1.891.280
Pasivos Circulantes	25.949	30.289	41.280	139.905	66.456	130.523
Pasivos Largo Plazo	0	0	0	0	0	18.202
Patrimonio	338.619	557.795	865.737	917.784	951.513	1.742.555
Total Pasivos	364.568	588.084	907.017	1.057.689	1.017.969	1.891.280
Liquidez	5,69	12,83	18,39	6,57	14,78	7,39
Endeudamiento	0,07	0,05	0,05	0,13	0,07	0,08

Estado de Resultado

(Miles de Pesos de Cada Año)	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ingresos de Explotación	389.631	422.478	712.198	886.191	1.054.109	1.673.533
Costos de Explotación	-91.102	-98.782	-364.951	-390.949	-483.426	-705.626
Gastos de Explotación	-223.145	-241.957	-116.395	-126.861	-123.899	-208.301
Resultado Operacional	75.384	218.246	360.804	446.784	452.857	759.606
Resultado No Operacional	-1.554	-6.131	-18.436	-7.846	-112.500	86.404
Resultado del Ejercicio	112.655	210.710	287.862	359.701	287.642	706.359
Costos / Ingresos	23,4%	23,4%	51,2%	44,1%	45,9%	42,2%
Gastos / Ingresos	57,3%	57,3%	16,3%	14,3%	11,8%	12,4%
R. Operacional / Ingresos	19,3%	51,7%	50,7%	50,4%	43,0%	45,4%
R. del Ejercicio / Ingresos	28,9%	49,9%	40,4%	40,6%	27,3%	42,2%

La sociedad durante los últimos cinco años ha mostrado un importante aumento de sus activos, pasando de una cifra de \$ 365 millones en diciembre de 2003 a niveles de casi \$ 1.900 millones durante diciembre de 2008, situación que refleja un crecimiento nominal de más 4 veces.

Por su parte, si bien los pasivos totales han aumentado durante los últimos, se mantienen en niveles reducidos en relación con el patrimonio (0,08 veces) y utilidades de la empresa. Los índices de liquidez corriente se han mantenidos en niveles bastante holgados durante los últimos cinco años, alcanzado a diciembre de 2008 un indicador de 7,39 veces (medido como activo circulante sobre pasivo circulante).

Los ingresos de explotación muestran un crecimiento sostenido, explicado principalmente por un mayor volumen de negocios, en los últimos cinco años los ingresos han crecido en promedio casi un 36% nominal por año. En tanto, el resultado operacional también se ha mantenido en aumento y en niveles positivos desde diciembre de 2003. Dado lo anterior, durante los últimos años los niveles de rentabilidad, medidos en términos operacionales o de utilidades finales, se han caracterizado por ser elevadas y por mostrar un comportamiento más estable.

“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 Superintendencia de Valores y Seguros 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”