



Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

Primera Clasificación

Analista

Gonzalo Neculmán G.

Tel. (56-2) 2433 5200

gonzalo.neculman@humphreys.cl

Servihabit S.A.

Diciembre 2013

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16º

Las Condes, Santiago – Chile

Fono 2433 52 00 – Fax 2433 52 01

ratings@humphreys.cl

www.humphreys.cl

Categoría de riesgo	
Tipo de Instrumento	Categoría
Calidad de la Administración Tendencia Estados Financieros	CA4+ Estable Septiembre 2013

Opinión

Fundamento de la clasificación

Servihabit es una sociedad constituida el año 1995 cuyo giro es 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 19.281. La sociedad está enfocada en viviendas cuyo valor no exceda las UF 1.500. La firma posee oficinas comerciales en la Región Metropolitana y representaciones a través de corredores de propiedades en Puente Alto, Maipú y 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. 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, 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.

Entre las fortalezas de **Servihabit**, que sirven de fundamento para la clasificación de su calidad de administrador primario de activos (*Categoría CA4+*) se encuentra la experiencia¹ de su directorio y gerencia en la administración de empresas de leasing, de seguros, universidades, AFP y empresas financieras en general. También se valora el hecho de que la empresa ha dado un énfasis en la de seguridad de la información y desarrollo de sistemas, con la contratación de plataformas especializadas en tales materias.

Desde otra perspectiva, la categoría de riesgo del emisor se encuentra contraída por cuanto la cartera de operaciones es aun reducida, lo cual redundará en un menor acceso a economías de

¹ El anexo 1 presenta los nombres de los directores y sus profesiones

escala y a menores recursos destinados a controles de riesgo. Asimismo, el bajo historial de colocaciones no permite estimar en los hechos la calidad de los préstamos otorgado por cuanto no se tiene información lo suficientemente representativa respecto al comportamiento de la cartera crediticia. Con todo, este último riesgo se atenúa por el conocimiento que se tiene de otras operaciones llevadas a cabo por el grupo controlador.

Dado lo anterior, como referencia del comportamiento de los activos originados por **Servihabit** se ha utilizado la información disponible de los contratos de leasing habitacional de los patrimonios separados por Transa Securitizadora². En general, comparados con otros portafolios compuestos por contrato se leasing habitacional, se observa un mayor nivel de morosidad e incumplimiento en los primeros periodos³, aunque tiende a igualarse en los *seasoning* más largos.

La clasificación también incorpora la necesidad de auditorías independientes⁴ de la administración, al cual a la fecha es realizada por el gerente general de la compañía. Esta instancia se hará más necesaria en la medida que se vaya incrementando el volumen de las operaciones.

También, se estima como elemento desfavorable en el proceso de calificación la inexistencia de tasaciones independientes a los activos subyacentes en el momento de la originación del crédito, modalidad que es ampliamente utilizado en las distintas unidades de evaluación para el otorgamiento de créditos hipotecarios y de contratos de leasing habitacional. Sin embargo, es importante señalar que una vez que el contrato es enajenado, se procede a realizar una tasación independiente por mandato del comprador.

Respecto de la operación interna es importante señalar que la sociedad efectúa anualmente una planificación estratégica que se plasma en un presupuesto anual en donde se fijan las metas de ventas, los ingresos y los gastos involucrados en la originación. La compañía se financia a través de las ventas a terceros de los contratos de arriendo originados, no posee créditos bancarios ni otro tipo de deuda.

En relación a la administración de los activos de leasing, hay que señalar que ésta se sustenta en un sistema denominado Depósito Central de Activos (DCA), desarrollado por la sociedad

² Si bien se trata de carteras originadas por empresas diferentes, forman parte del mismo grupo empresarial y están dirigidas a segmentos de similares características.

³ Este efecto introduce una mayor pérdida en los primeros periodos del patrimonio.

⁴ Enfocada en procesos.

relacionada Infovalor S.A. el que permite a los usuarios el pago de cuotas, realizar prepagos, expirar contratos, hacer endosos, cambiar los contratos de administración y generar diversos reportes. Además de lo anterior la compañía cuenta con un módulo de propiedades que permite administrar todo lo relacionado con los bienes inmuebles. Por su parte contabilidad y finanzas cuentan con un software adquirido a la empresa Manager el 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.

La compañía efectúa las tasaciones de forma interna, sin embargo cuando un ente externo o comprador de contratos solicita que se efectúe una tasación externa, **Servihabit** contrata los servicios de empresas de tasación externa como Real Data o Transsa, salvo que los solicitantes requieran otra empresa tasadora.

En tanto la originación de activos es generada por dos ejecutivas comerciales. De acuerdo a lo informado por la sociedad, todas las operaciones que cumplen con las exigencias fijadas por la sociedad son sometidas semanalmente a un comité de análisis para su aprobación o rechazo. Este comité está conformado por el gerente general, un director, un abogado y por el ejecutivo que presenta la operación. De acuerdo con lo señalado por la compañía, periódicamente el comité de análisis verifica, controla y analiza el cumplimiento de las políticas y procedimientos de cumplimiento de los deudores, como su morosidad en el tiempo. También evalúa la competencia de los abogados externos a quienes se les ha encargado las cobranzas. En este punto es importante señalar que la empresa cuenta con manual de otorgamiento de contratos de *leasing* habitacional el cual describe de forma sucinta los principales aspectos a evaluar y de los antecedentes a solicitar.

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 a todos los deudores que tengan mora de hasta cuatro cuotas, si no se logra el contacto por esta vía se les envía una carta a su domicilio. La cobranza prejudicial la realiza el área de cobranzas de la sociedad con personal entrenado para realizar esta labor, que comprende llamados telefónicos, visitas al inmueble y envío de cartas. La cobranza judicial es realizada por el área de fiscalía interna, quien lleva a cabo todo el proceso, esta última etapa se inicia cuando la morosidad en las rentas es de más de cinco cuotas.

Según la última información entregada por la empresa, se cuenta con una cartera de 24 operaciones por un monto original de UF 10.510, en donde solo una operación se encuentra en mora.

La tendencia de la clasificación se estima en “*Estable*”, principalmente porque no se visualizan cambios 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 incremente el volumen del negocio y aumente los recursos destinados a los controles internos de la operación; y que su efectividad se vea refrendada empíricamente en el comportamiento de las carteras crediticias. Otros factores que pueden hacer subir la clasificación de la administradora, son el avance en lo que se refiere a auditorías.

Asimismo, para la mantención de la clasificación, se hace necesario que la compañía que no debilite aquellos aspectos que determinan su fortaleza como institución (manteniendo una cartera con adecuados niveles de morosidad).

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 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 CA 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 de Administrador Primario 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 originación y 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).

En el caso particular de **Servihabit**, se ha asignado la “*Categoría CA4+*”, que representa a aquellas sociedades con una posición aceptable en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse ante cambios internos o del entorno.

El signo “+” corresponde a aquellas administradoras con menor riesgo relativo dentro de su categoría.

“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.”

Anexo 1 Directorio y Gerencia

Cargo	Nombre	Profesión
Director	Carlos Marín Varas	Abogado
Director	Orlando Poblete Ituarrate	Abogado
Director	Fernando Gardeweg Ried	Ingeniero Civil
Director	Rodrigo Marín Larraín	Abogado
Gerente General	Jorge Lalande Dellepiane	Contador Auditor

Anexo 2 Accionistas

Accionistas	Porcentaje de participación (%)	Acciones suscritas
Insigne S.A.	21,76	31.649
Inmobiliaria e Inversiones Wesfalia	13,04	18.989
Inversiones Prime Time S.A.	13,04	18.989
Carlos José Marín Varas	10,87	15.825
Orlando Poblete Iturrate	8,7	12.660
Sociedad de Inversiones Rengifo S.A.	8,15	11.868
Marta Ried Undurraga	6,52	9.495
Unión América S.A.	6,52	9.495
Guillermo Marín Varas	6,52	9.495
Fernando Gardeweg L.	3,8	5.538
Fernando Gardeweg R.	0,54	791
Douglas Crawford Dimel	0,54	791

Anexo 3 Estados Financieros

Estado de resultados (IFRS)			
Estados financieros en miles de pesos	Dic-11	Dic-12	Sep-13
Ingresos de actividades ordinarias	1.345.075	1.407.041	882.447
Gasto por beneficios a los empleados	-143.233	-292.418	-210.575
Otros gastos por naturaleza	-639.054	-567.935	-382.825
Ingresos Financieros	9.504	11.811	27.308
Costos financieros	-591.495	-527.840	-337.767
Ganancia (pérdida) del ejercicio	10.066	32.264	2.906

Balance general (IFRS)			
Estados financieros en miles de pesos	Dic-11	Dic-12	Sep-13
Total activos corrientes	5.389.320	5.342.453	5.502.017
Total activos no corrientes	4.506.253	3.589.056	2.900.527
Total activos	9.895.573	8.931.509	8.402.544
Total pasivos corrientes	1.464.601	1.545.474	2.385.449
Total pasivos no corrientes	7.766.347	6.706.682	5.379.627
Total patrimonio	664.625	679.353	637.468
Total pasivos y patrimonio	9.895.573	8.931.509	8.402.544