



Clasificadora de Riesgo

STRATEGIC ALLIANCE WITH



*Insight beyond the rating.*

# FAF International Seguros Generales S.A.



## Primer Informe de Clasificación Enero de 2009

---

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, 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 pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

## Clasificación

| Instrumento                                    | Clasificación | Perspectiva |
|--|---------------|-------------|
| Obligaciones de Compañías de Seguros Generales | Ei            | Estable     |

## Historia Clasificación

|  | Actual | Anterior |
|--|--------|----------|
| Obligaciones de Compañías de Seguros Generales | Ei     | No tiene |

Analista responsable: Francisca Lecourt Miranda.  
flecourt@icrchile.cl

Estados Financieros: No tiene.

## RESUMEN DE CLASIFICACIÓN

ICR, clasifica en Categoría “Ei” con Tendencia “Estable” las Obligaciones de FAF International Seguros Generales S.A. La clasificación se sostiene sobre la base que la compañía no presenta estados financieros con suficiente información a la fecha, dada su reciente constitución.

FAF International se constituye en Santiago de Chile el 11 de marzo del 2008, y a la fecha ha tenido dos modificaciones de sus estatutos, la primera en cuanto al capital equivalente en pesos, y la segunda el cambio de su nombre social a FAF International Seguros Generales S.A. La Superintendencia de Valores y Seguros autoriza su existencia y aprueba sus estatutos el 15 de octubre del 2008, ante lo cual el 5 de noviembre del 2008 se realiza la inscripción en el Registro de Comercio, y el 14 de Noviembre se publica en el Diario Oficial.

FAF International es la primera Compañía de Seguro de Títulos en Chile. Este tipo de seguros opera asegurando el dominio y la hipoteca para los nuevos titulares y sus acreedores frente a riesgos como defectos o vicios en los títulos, fraude en la transacción, o errores en la oficina del Conservador de Bienes Raíces, entre otros. Esto permite la toma de posesión anticipada de la propiedad, adelanto de pagos de los bancos o instituciones financieras, mayor rapidez y seguridad en la transacción, menos documentos, ahorro de costos, y por lo tanto una mayor eficiencia, que beneficia tanto al comprador como a la institución hipotecaria.

La compañía cuenta con un capital de M\$2.316.642 (a noviembre del 2008) divididas en 10.000 acciones. Sus accionistas son First American International Holdings LLC con un 99% de las acciones, y First American Holdings LLC con el 1% restante, ambos pertenecientes a The First American Corporation, una de las compañías más grandes del mundo en cuanto a ventas y utilidades.

## DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS:

### CATEGORÍA Ei

La compañía no dispone de estados financieros con suficiente información a la fecha de clasificación.

**FAF  
International  
Seguros  
Generales**

**Fecha Informe:  
Ene.2009**

## **FORTALEZAS Y DEBILIDADES DE LA COMPAÑÍA**

### **FORTALEZAS**

- Producto novedoso, con diversas ventajas para el sector de Bienes Raíces.
- Importante respaldo técnico y financiero de su matriz, The First American Corporation, una de las compañías más grandes del mundo, con una larga y prestigiosa trayectoria en áreas claves de la economía.
- Administración competente, en términos del amplio conocimiento del producto ofrecido.
- Know How del negocio, proveniente de la vasta experiencia del accionista controlador en cuanto a Seguros de Título.
- Debido a que es un producto nuevo, no tienen competidores.

### **DEBILIDADES Y/O RIESGOS**

- Producto nuevo en la industria de seguros, y por lo tanto sin precedentes en el país respecto al comportamiento tanto comercial como de siniestralidad.
- Volatilidad en la venta de Bienes Raíces, componente esencial de los Seguros de Título. De hecho en los últimos meses se ha evidenciado una gran caída en la venta de éstos debido a la Crisis Financiera Internacional.

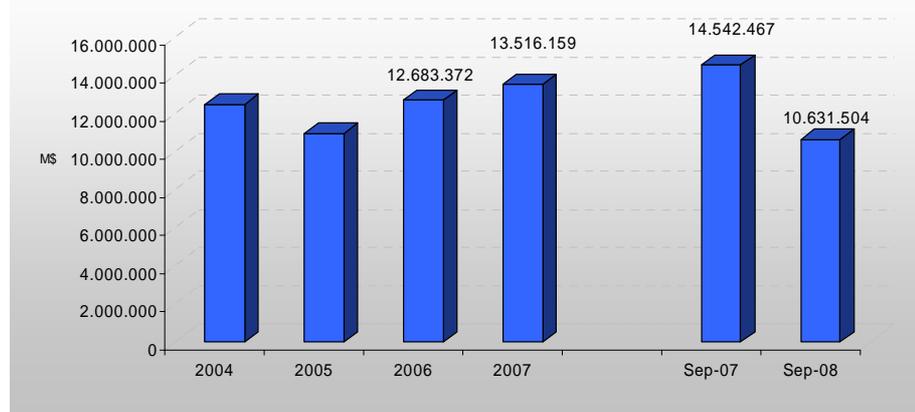
**LA INDUSTRIA DE SEGUROS GENERALES**

Las compañías de seguros, se encuentran regidas por el DFL 251, denominada Ley del Seguro, y sus leyes complementarias. FAF International Seguros Generales pertenece al segmento denominado compañías del primer grupo, que agrupa aquellas que cubren el riesgo de pérdida de bienes.

La industria de seguros generales está compuesta por 22 compañías. Durante el año 2007, la Prima Directa de este mercado se elevó a M\$1.019.375.471, lo cual refleja un crecimiento respecto del año 2006 de un 23%, período en el cual la prima alcanzó los M\$ 829.249.443. Ahora bien, a septiembre del 2008, la Prima Directa totalizó los M\$ 916.896.596, cifra superior en un 23,7% a la obtenida a septiembre del 2007, período en que llegaba a M\$ 741.359.359.

La siniestralidad del mercado de seguros generales por otro lado, ha mantenido, durante los últimos 6 años, un promedio en torno al 50%. Al 31 de diciembre de 2007 la Siniestralidad Directa fue de un 55,3%, mientras que la Siniestralidad Retenida alcanzó al 50,8% y la Siniestralidad Cedida llegó al 60,2%. Por su parte a septiembre del 2008, la Siniestralidad Directa fue de 56,7%, la Retenida fue de 47,3% y la Cedida alcanzó al 67,7%. Al analizar los costos de administración de la prima, se ve que ésta se ha mantenido cercana al 20%, que es el promedio de los últimos años (a diciembre del 2007 es un 22,35%, y un 21,33% a septiembre del 2008).

Evolución Utilidad Compañías de Seguros Generales



En miles de pesos de cada período.

Finalmente, la Utilidad obtenida por la industria para el año 2007 se elevó a M\$ 13.516.159, lo que representa un aumento del 6,6% respecto al 2006. Sin embargo, para el tercer trimestre del año 2008 la Utilidad del período alcanzó los M\$10.631.504, monto inferior en un 26,9% al obtenido a igual período del año anterior, y cuya caída se atribuye principalmente al peor Resultado de Inversiones del período, el cual decayó un 30% (en vista de la volatilidad del mercado de Renta Variable, principalmente accionario, desde la última parte del año 2007), y por los efectos de Corrección Monetaria.

**FAF  
International  
Seguros  
Generales**

**Fecha Informe:  
Ene.2009**

## LA COMPAÑÍA

FAF International se constituye en Santiago de Chile el 11 de marzo del 2008, con el nombre inicial de First Title Chile Seguros Generales, y un capital de UF 100.000. A la fecha ha tenido dos modificaciones de sus estatutos, la primera en cuanto al capital inicial equivalente en pesos, M\$2.250.000, y la segunda el cambio de su nombre social a FAF International Seguros Generales S.A. La Superintendencia de Valores y Seguros autoriza su existencia y aprueba sus estatutos el 15 de octubre del 2008, ante lo cual el 5 de noviembre del 2008 se realiza la inscripción en el Registro de Comercio, y el 14 de Noviembre se publica en el Diario Oficial.

FAF International es la primera Compañía de Seguro de Títulos en Chile. La compañía cuenta con un capital suscrito de M\$2.316.642 (a noviembre del 2008) divididas en 10.000 acciones. Sus accionistas son First American International Holdings LLC con un 99% de las acciones, y First American Holdings LLC con el 1% restante, ambos pertenecientes a The First American Corporation, una de las compañías más grandes del mundo en cuanto a ventas y utilidades, que cuenta con un nivel de Activos de más de US\$8.647 millones, y con un Patrimonio de US\$ 2.984 millones (ambos al año 2007), y que cuenta además con una larga y prestigiosa trayectoria en áreas claves de la economía.

La estructura de propiedad actual se presenta a continuación.

| Nombre (Apellido paterno, materno, nombres) | Número de acciones pagadas | % de propiedad |
|---|----------------------------|----------------|
| First American International Holdings LLC   | 9.900                      | 99%            |
| First American Holdings LLC                 | 100                        | 1%             |

La existencia de The First American Corporation se remonta a 1889, año en que surgen dos firmas en California que ven asuntos de títulos, y que se unen en 1891 bajo el nombre de Orange County Title Company. En 1924 se convierte en la primera compañía en California calificada para emitir pólizas de seguros de título, y en 1957 el Directorio autoriza su expansión en el sur de California. En 1963 la compañía ya había cambiado su nombre a First American y operaba en cuatro Estados. En 1966 se reestructura en un Holding: The First American Financial Corporation, con First American Title Insurance Company (Seguros de Título) y First American Trust Company (Fondo de Inversiones). En 1982 se abarca todo Estados Unidos, y en 1991 comienza la diversificación internacional en Canadá, con First Canadian Title. El año 2000 se renombra el Holding como The First American Corporation, reflejando la diversidad de sus servicios, que no sólo son financieros.

La compañía cuenta con un directorio y altos ejecutivos de gran experiencia en el mercado asegurador, encabezados por el accionista controlador de la compañía. Este hecho permitirá que la compañía opere con un alto grado de estabilidad, lo cual asegura la adopción de políticas consistentes en el tiempo.

**FAF  
International  
Seguros  
Generales**

**Fecha Informe:  
Ene.2009**

| Nombre           | Cargo             |
|------------------|-------------------|
| Barbara Locke    | Gerente General   |
| Rodrigo Robles   | Gerente Comercial |
| Thomas Grifferty | Director          |
| Rodrigo Castro   | Director          |
| Mary Marasovic   | Director          |
| Ellie Comeford   | Director          |
| Elaine Peach     | Director          |

La compañía se enfocará en un mercado nuevo en Chile, Seguros de Título, área en la cual cuentan con un importante Know How debido a la gran experiencia que tiene en esta área su accionista controlador.

## SEGUROS DE TÍTULO

Este tipo de seguros, que nace en Filadelfia, Estados Unidos, alrededor de 1880, opera asegurando el dominio y la hipoteca para los nuevos titulares y sus acreedores frente a riesgos como defectos o vicios en los títulos, defectos durante una compraventa o constitución de hipoteca, defectos o vicios en los antecedentes de una propiedad, fraude en la transacción, errores en la oficina del Conservador de Bienes Raíces, falta de poder de actuación de las partes, registro de embargos o prohibiciones posteriores a la fecha de cierre de la escritura. Los seguros de título son aplicables tanto para operaciones de compraventa, como para refinanciamientos de hipotecas.

Esto permite la toma de posesión anticipada de la propiedad y el adelanto de pagos de los bancos o instituciones financieras, sin necesidad de esperar que finalicen los trámites con el Conservador de Bienes Raíces. A los compradores de un Bien Raíz la póliza del seguro les garantiza que serán dueños de una propiedad, mientras que para la Institución hipotecaria que financia la póliza les garantiza cobertura.

Otras ventajas de este tipo de seguros son una mayor rapidez y seguridad en la transacción, menos documentos, ahorro de costos, y por lo tanto una mayor eficiencia, que beneficia tanto al comprador como a la institución hipotecaria. Además el hecho de que el proceso sea más ágil, por la facilidad del traspaso, implica que las propiedades tengan un mayor grado de liquidez.

FAF International trabaja en asociación con SHL, Servicios Hipotecarios Limitada, que es proveedor de servicios hipotecarios y tecnológicos, y junto al cual se ofrece el seguro en forma masiva a bancos e instituciones financieras, y entonces llega a sus clientes.

Los Seguros de Título que otorgue la compañía contarán con el respaldo de reaseguro de First American Title Insurance Company, una de las aseguradoras de título más grandes del mundo, perteneciente también al



Clasificadora de Riesgo

STRATEGIC ALLIANCE WITH



Insight beyond the rating.

**FAF  
International  
Seguros  
Generales**

**Fecha Informe:  
Ene.2009**

Holding The First American Corporation, y cuya clasificación de riesgo más baja es A-.

## **ESTADOS FINANCIEROS INICIALES**

Si bien FAF International aún no cuenta con Estados Financieros a la última fecha informada a la Superintendencia de Valores y Seguros, a noviembre del 2008 cuenta con un Patrimonio de M\$ 2.316.642, que corresponde en su totalidad a Capital, y con el mismo valor de Activos, los que se encuentran invertidos en Depósitos a Plazo.