	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
8-08-22	BBB	Estables
10-03-21	BBB	Estables
ADM. DIRECTA		
8-08-22	Más que Satisfactorio	
10-03-21	Más que Satisfactorio	
POLíTICAS Y PROC.		
8-08-22	Más que Satisfactorio	
10-03-21	Más que Satisfactorio	

FELLER RATE RATIFICA EN "BBB" LA CLASIFICACIóN DE LA SOLVENCIA DE HIPOTECARIA LA CONSTRUCCIóN S.A. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

9 AGOSTO 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "BBB" la clasificación de solvencia de Hipotecaria La Construcción S.A. Las perspectivas son "Estables". A su vez, ratificó a la compañía en su calidad de originador y administrador de activos en categoría "Más que Satisfactorio" (ver listado).

La clasificación asignada a Hipotecaria La Construcción S.A. (HLC) se fundamenta en un respaldo patrimonial y perfil de riesgos adecuados, junto a un perfil de negocios, capacidad de generación y fondeo y liquidez evaluados en moderado.

HLC cuenta con más de 30 años de trayectoria en su negocio, cuyo objeto principal es otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables y contratos de ***leasing***, esto último a través de su filial Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. La entidad entrega financiamiento hipotecario para la compra de viviendas sobre la base de un esquema de acopio y endoso para inversionistas institucionales. Además, presta diversos servicios de administración y otros relacionados a las carteras originadas, incluyendo la recaudación y cobranza, intermediación y administración de seguros.

La compañía focaliza su actividad en el segmento de viviendas con un valor igual o menor a UF 2.000 y elegibles para subsidio habitacional, siendo su mercado objetivo deudores de ingresos medios-bajos no abordados intensivamente por la banca, que cuentan con resguardos relevantes provenientes de subsidios y coberturas estatales. En este segmento, la entidad logró posicionarse como un actor importante en la originación de contratos para terceros no relacionados. A marzo de 2022, la participación de mercado considerando el número de mutuos hipotecarios administrados totales (propios y de terceros) alcanzó a 10,6%, ubicándose en el quinto lugar de la industria en número de operaciones, mientras que, al considerar el valor par de los activos, la cuota de mercado era de 2,8% (novena posición).

Los ingresos de Hipotecaria La Construcción provienen de sus actividades relacionadas a la originación y administración de cartera. En el período 2017 - 2019, los ingresos financieros se explicaron mayoritariamente por los resultados de endosos, complementándose con ingresos provenientes de la administración de los mutuos hipotecarios y contratos de ***leasing*** habitacional. Posteriormente, las condiciones de la economía y la volatilidad de los mercados han tenido efectos en la conformación y evolución de los ingresos, observándose aspectos como una menor demanda de créditos en 2020, un mayor costo de fondo en los últimos meses ante la evolución de las tasas de interés de mercado y una menor demanda por parte de algunos inversionistas institucionales por contratos de ***leasing*** y mutuos hipotecarios.

El gasto por provisiones de la compañía es acotado y se beneficia, entre otros aspectos, del alto nivel de garantías de la cartera hipotecaria. A marzo de 2022, HLC presentó un gasto por provisiones por incobrables y por prepago de $55 millones, representando un 0,7% de los activos totales promedio (anualizado). En tanto, los gastos de apoyo, asociados a las remuneraciones y gastos de administración, se tienden a estabilizar en los últimos periodos, capturando las mejoras realizadas en las herramientas tecnológicas que buscaban avanzar en eficiencia operacional.

Los resultados de Hipotecaria La Construcción se han visto afectados en los últimos periodos, principalmente, por la menor venta de cartera, reflejo del ritmo de actividad de originación y administración de cartera. Además, incorporan un mayor tiempo para el proceso de inscripción y endoso de los contratos originados, y por el aumento en el costo de fondos. A marzo de 2022, el acotado ingreso operacional total derivó en una

pérdida de $417 millones, comparado con una utilidad de $496 millones en 2021.

La entidad posee un ***know how*** importante, que se refleja en su perfil de riesgos. Si bien tiene una concentración relevante en un nicho de negocios, esto es contrarrestado por la escala de operaciones y las relaciones comerciales que ha mantenido a lo largo de los años. Así también, la cartera de colocaciones propia y administrada presenta una morosidad relativamente estable y baja.

HLC mantiene un nivel de endeudamiento consistente con su actividad, aunque se observa un incremento a contar de 2021, reflejando especialmente el alza de pasivos con bancos, otras obligaciones financieras (asociadas al financiamiento por parte de los fondos de inversión) y de operaciones en proceso de materialización. A marzo de 2022, la razón de pasivos sobre patrimonio era de 4,1 veces, en rangos similares al cierre de 2021, pero por sobre los registros de años previos (en rangos de 3 veces promedio).

La estrategia de la compañía ha puesto énfasis en disminuir los riesgos ante la volatilidad observada en el mercado, manteniendo su negocio principal en la originación, intermediación y administración de contratos de mutuos hipotecarios y ***leasing*** habitacional. La entidad ha estado en la búsqueda de nuevo capital de trabajo para el desarrollo de su actividad que implique una mayor diversificación, definiendo como parte central de sus planes acopiar cartera para luego securitizar, proceso que se encuentra en estructuración.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

Las perspectivas "Estables" asignadas a Hipotecaria Las Construcción se sustentan en la buena posición de mercado en su nicho de negocio, la existencia de completos procesos operacionales y el respaldo patrimonial, que contribuyen al desarrollo de su actividad en un contexto económico desafiante. Para los próximos períodos resulta relevante que la entidad pueda recuperar los niveles de rentabilidad, apoyado en los volúmenes de operaciones y en la ejecución exitosa de su estrategia.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- María Soledad Rivera – Analista principal
- Alejandra Islas – Directora Senior

Contacto: María Soledad Rivera - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad