	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
12-02-24	BBB-	Negativas
4-04-23	BBB	CW Neg
Administración Directa		
4-04-23	Más que Satisfactorio	
8-08-22	Más que Satisfactorio	
Políticas y Proc.		
4-04-23	Más que Satisfactorio	
8-08-22	Más que Satisfactorio	

FELLER RATE BAJA LA CLASIFICACIóN DE LA SOLVENCIA DE HIPOTECARIA LA CONSTRUCCIóN Y ASIGNA PERSPECTIVAS "NEGATIVAS".

12 FEBRERO 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate bajó la clasificación de la solvencia de Hipotecaria La Construcción S.A. (HLC) a “BBB-“. Al mismo tiempo, asignó perspectivas “Negativas” a la clasificación.

La baja en la clasificación de la solvencia de Hipotecaria La Construcción S.A. responde al debilitado perfil de negocios, producto de la detención de la originación, lo que ha llevado a tener pérdidas de última línea en los últimos períodos y a limitar los niveles de liquidez.

Actualmente, la compañía opera con un perfil de riesgos adecuado, un respaldo patrimonial y fondeo y liquidez moderados, y un perfil de negocios y capacidad de generación débil.

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. Históricamente, la entidad ha entregado financiamiento hipotecario para la compra de viviendas sobre la base de un esquema de acopio y endoso para inversionistas institucionales. Además, su actividad incorpora diversos servicios de administración y otros relacionados a las carteras originadas, incluyendo la recaudación y cobranza, intermediación y administración de seguros.

La actividad de la compañía ha estado focalizada 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 septiembre de 2023, la participación de mercado considerando el número de mutuos hipotecarios administrados totales (propios y de terceros) alcanzó a 10,8%, ubicándose en el quinto lugar de la industria en número de operaciones, mientras que al tomar en cuenta el valor par de los activos la cuota de mercado era de 3,0% (octava posición).

Durante su trayectoria, los ingresos de Hipotecaria La Construcción han estado determinados por sus actividades relacionadas a originación y administración de cartera. Sin embargo, en el último período la entidad ha estado expuesta a factores adversos, tanto externos como internos, que debilitaron y luego detuvieron el negocio de originación de cartera, con el consecuente impacto en su perfil de negocios y capacidad de generación. En específico, ante la evolución de las variables macroeconómicas, disminuyó la demanda de inversionistas por el producto ofertado por HLC, afectando su capacidad de contar con capital de trabajo de forma recurrente, a lo que se sumó la dificultad para acceder a otros tipos de financiamiento, principalmente por medio de la emisión de un bono securitizado. La entidad también detectó, en marzo de 2023, la manipulación de la contabilización de pasivos (cuenta por pagar a vendedores de bienes raíces), ante lo cual debió reformular sus estados financieros, con impacto relevante en las cuentas de pasivos, estados de resultado y patrimonio al cierre de 2022.

A diciembre de 2022, la compañía registró una pérdida antes de impuestos de $2.009 millones, explicada especialmente por el menor ingreso operacional. Mismo comportamiento se observó a septiembre de 2023, dónde la pérdida antes de impuesto llegó a $1.062 millones, reflejando la contracción del ingreso operacional. La administración espera el fortalecimiento de los resultados en el próximo trimestre, dada

las proyecciones de venta de cartera acopiada en fondos de inversión en años pasados. En sus estados financieros de septiembre de 2023, HLC informó que dispone de un total de UF 1,7 millones de cartera para la venta.

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 la experiencia recogida a lo largo de los años. La cartera de colocaciones propia y administrada presenta una morosidad relativamente estable y baja.

Luego del menor acceso al financiamiento tradicional proveniente de la venta de contratos, la sociedad buscó nuevas fuentes de recursos para apoyar la continuidad de las operaciones. Con todo, aún no cuenta con el capital de trabajo necesario para activar el negocio de originación, el que demanda recursos relevantes por un corto plazo. Al término del tercer trimestre de 2023, los pasivos de HLC alcanzaron a $26.279 millones y correspondían principalmente a obligaciones con bancos y otras obligaciones financieras (vinculadas al financiamiento por parte de fondos de inversión). Además, la compañía incorporó un financiamiento adicional por UF 105.000, proveniente de Servicios Financieros Concreces S.A. e Inversiones Polpaico Ltda., que ha permitido reducir los compromisos con vendedores de bienes raíces. Al cierre del tercer trimestre de 2023, la razón de pasivos sobre patrimonio era de 3,1 veces.

Los planes de la HLC contemplan generar liquidez por medio de la venta de los contratos de créditos acopiados en fondos de inversión, junto con la enajenación de bienes recuperados en operaciones de leasing habitacional. Ello permitirá el pago de los compromisos financieros. Por otra parte, la sociedad informó que está en la búsqueda de un socio estratégico que permita incorporar capital a la compañía. En opinión de Feller Rate, tales aspectos resultan relevantes para que la sociedad vaya recuperando su ritmo de actividad y pueda fortalecer su debilitado perfil crediticio.

PERSPECTIVAS: NEGATIVAS

Las perspectivas "Negativas" asignadas a Hipotecaria Las Construcción responden al estancamiento de la originación de créditos habitacionales, parte fundamental del negocio, y a la débil capacidad de generación de resultados.

Feller Rate estará monitoreando la reactivación de la actividad de la entidad, el fortalecimiento del patrimonio y los niveles de liquidez. Para la estabilización de su clasificación, es relevante la recuperación de la actividad, unido a la capacidad de generación de resultados.

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