

## Comunicado de Prensa

# FELLER RATE RATIFICA EN “BBB+” LA CLASIFICACIÓN DE SOLVENCIA DE ALMAGRO Y MANTIENE SUS ACCIONES EN “PRIMERA CLASE NIVEL 4”. PERSPECTIVAS “ESTABLES”.

---

### Contacto

Carla Valdivia / [carla.valdivia@feller-rate.cl](mailto:carla.valdivia@feller-rate.cl) / Fono: (562) 757-0434

Gonzalo Oyarce / [gonzalo.oyarce@feller-rate.cl](mailto:gonzalo.oyarce@feller-rate.cl) / Fono: (562) 757-0400

**Santiago, Chile – 14 de julio de 2005.** Feller Rate ratificó en “BBB+” la solvencia de Almagro S.A. y mantuvo sus acciones en “Primera Clase Nivel 4”. Las perspectivas de la clasificación son “Estables”.

La clasificación refleja la sólida posición de Almagro como desarrollador de proyectos inmobiliarios, en una industria altamente sensible a las variaciones del ciclo económico. Responde, asimismo, a un manejo financiero conservador, que reconoce adecuadamente las contracciones de mercado, evitando peligros de sobre-exposición.

El mayor nivel de actividad registrado por la compañía, en términos de ventas y nuevos proyectos en desarrollo, se ha traducido en un incremento considerable de su nivel de deuda en los últimos años. No obstante, la empresa también fortaleció su base patrimonial, a través de aumentos de capital durante 2003 y 2004, lo que le permitió bajar su nivel de apalancamiento (1,27 veces a fines de marzo de 2005).

Por otra parte, a pesar del mayor nivel de deuda financiera, su exposición real se encuentra aún en niveles adecuados, siendo capaz de pagar sus compromisos con 10,7 meses de ventas.

Almagro es una de las principales empresas constructoras integradas en el mercado de las viviendas nuevas que opera en Chile. Su operación incluye desde la compra de terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, hasta la venta y mantenimiento posterior de las unidades. Si bien la empresa se orienta a la construcción de departamentos en distintas comunas de la Región Metropolitana y II Región, a partir de 2001 fue incrementando su oferta en el segmento de casas y a futuro contempla expandirse a segmentos más bajos y a otras regiones.

Las industrias ligadas a la construcción son fuertemente sensibles a los niveles de actividad económica, siendo sus resultados afectados rápidamente ante ciclos restrictivos.

A diferencia de parte importante de los desarrolladores inmobiliarios, Almagro estableció un proceso que privilegia la estabilidad, evitando las fuertes fluctuaciones en la solvencia financiera que suelen afectar a otros participantes de la industria. Destaca la capacidad para reducir su ritmo de actividad ante una desaceleración en las ventas, lo que le permite disminuir su nivel de endeudamiento.

Si bien la rentabilidad de la industria se mantiene en niveles inferiores a los obtenidos antes de 1998, los márgenes de Almagro presentan una evolución positiva en los últimos años, reflejando mejoras en eficiencia y la recuperación de la demanda en la industria. Así, a marzo de 2005 el margen operacional fue de 13,9% y la cobertura de gastos financieros alcanzó a 5,6 veces.

### Perspectivas

Las perspectivas de la clasificación son “Estables”. La compañía posee una adecuada estructura operacional y capacidad de adaptación ante los fluctuantes niveles de actividad del negocio inmobiliario.

Dada la estrategia de crecimiento de Almagro en una industria que viene mostrando alto dinamismo, se espera un aumento de sus niveles de deuda para financiar una mayor cantidad de proyectos. Esto podría deteriorar algunos de sus indicadores de solvencia, por lo que será relevante para su futura clasificación que la empresa sea capaz de mantener una buena generación de caja y mantenga consistencia en sus políticas financieras y de negocios para poder reaccionar apropiadamente ante bajas en el ciclo.

La compañía se caracteriza por una política financiera conservadora –adecuando su estructura ante cambios en el escenario y fortaleciendo su base patrimonial a través de aumentos de capital– que se prevé se mantendrá a futuro.