

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
Mar-21	BBB	Estables
Nov-19	BBB	Estables
ADM. DIRECTA		
Mar-21	Más que Satisfactorio	
Nov-19	Más que Satisfactorio	
POLÍTICAS Y PROC.		
Mar-21	Más que Satisfactorio	
Nov-19	Más que Satisfactorio	

FELLER RATE CONFIRMA EN “BBB” LA CLASIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA DE HIPOTECARIA LA CONSTRUCCIÓN S.A. PERSPECTIVAS “ESTABLES”.

29 MARCH 2021 - 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. En este segmento, ha logrado posicionarse como un actor importante en la originación de contratos para terceros no relacionados. Esto, mediante convenios marco y foco en deudores de ingresos medios-bajos no abordados intensivamente por la banca, que cuentan con resguardos relevantes derivados de subsidios y coberturas estatales.

A septiembre de 2020, la participación de mercado de mutuos hipotecarios administrados totales (propios y de terceros) alcanzó a 11,5% 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 3,1% (octava posición).

Los ingresos de Hipotecaria La Construcción provienen de sus actividades de originación y administración de cartera. Mientras la primera tiene una relación importante con la asignación de subsidios para el financiamiento de vivienda, la segunda tiene un comportamiento que se asocia directamente con el incremento neto del portafolio administrado, el que a su vez se vincula a la gestión de originación, siendo un complemento en la generación de resultados.

En el período analizado, los ingresos financieros representaron sobre el 80% de los ingresos totales, explicado en una parte importante al resultado por endoso. En 2019, el aumento en el nivel de actividad incrementó los ingresos financieros en un 88,3% respecto a 2018. No obstante, a septiembre de 2020, estos disminuyeron (45,4% respecto a igual período de 2019), principalmente por la baja del resultado por endoso, asociado a la menor compra de créditos por parte de los inversionistas en un contexto de alta incertidumbre derivado por la pandemia.

El gasto por provisiones es acotado y se beneficia, entre otros aspectos, del alto nivel de garantía de la cartera, alcanzando \$219 millones al cierre del tercer trimestre de 2020.

Los gastos de apoyo presentaron un incremento en el último periodo, conforme a las mejoras realizadas en las herramientas tecnológicas que han venido a fortalecer la estructura operacional. En términos relativos, el gasto de apoyo medido sobre activos totales promedio fue de 6,7% anualizado a septiembre de 2020 (4,8% en 2019).

Los resultados de última línea de la entidad presentan fluctuaciones asociadas mayormente a los niveles de actividad por endoso en cada período. A septiembre de

2020 la utilidad final acumulada fue \$759 millones, por debajo de lo presentado en periodos anteriores, reflejando una menor actividad en la originación en contexto de incertidumbre y caída de la actividad económica. A esa fecha, la rentabilidad sobre patrimonio fue de 12,1%.

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 con una base de clientes estable y con acuerdos que se han mantenido en el largo plazo. Así también, su cartera presenta una morosidad relativamente estable y baja.

HLC presenta un nivel de endeudamiento adecuado para el negocio, junto al compromiso de los dueños con un balance sano. Su financiamiento tiene una acotada diversificación, con una presencia relevante de bancos locales. Al cierre del tercer trimestre de 2020, el índice de pasivos totales sobre patrimonio fue 1,8 veces, disminuyendo respecto a los periodos anteriores (3 veces promedio de los últimos 3 años) explicado por la menor actividad comercial.

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 de menor dinamismo económico. Sus principales desafíos son retomar sus buenos niveles de rentabilidad, mientras se continúa avanzando en el desarrollo de sus negocios.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

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