

**Empresa a septiembre de 2020 presentó ventas por \$ 96.213 millones**

***Humphreys mantiene clasificación de líneas de bonos emitidas por Empresa Constructora Moller & Pérez- Cotapos S.A. en "Categoría BBB+" con tendencia "Desfavorable"***

Santiago, 17 de febrero de 2021. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de las líneas de bonos emitidas por **Empresa Constructora Moller & Pérez Cotapos S.A. (Moller & Pérez Cotapos)**, en "Categoría BBB+", con tendencia "Desfavorable".

La clasificación de las líneas de bonos de **Moller & Pérez Cotapos** en "Categoría BBB+" se fundamenta, principalmente, en la experiencia y trayectoria que presenta la compañía en el segmento construcción y en el inmobiliario. En el primer segmento, con más de 59 años de operación. Se reconoce su participación en las construcciones hospitalarias y de centros clínicos.

En lo que respecta al negocio inmobiliario, destaca el fuerte posicionamiento de la marca **Moller & Pérez - Cotapos** orientado a la venta de casas y departamentos en los sectores medio-alto residentes, principalmente, en las comunas del sector oriente de la capital. También se reconoce la ampliación y mayor diversificación del negocio por medio de la marca Convét, presente desde 2010 y enfocado a sectores medios.

También, como elemento relevante, el proceso de clasificación incorpora el hecho de que la compañía cuenta con una disponibilidad de terrenos para el desarrollo de nuevos proyectos por un valor de \$ 117.199 millones lo que aseguraría el futuro funcionamiento de sus operaciones, factor fundamental para la continuidad del negocio inmobiliario. Cabe señalar que la disponibilidad de terreno, por su cuantía, entrega flexibilidad financiera a la compañía, ya sea porque pueden ser entregados en garantía, susceptibles de operaciones de *leaseback* o, en casos extremos, pueden ser enajenados.

Tampoco es ajeno al proceso de clasificación el hecho que la compañía cuente con una cartera atomizada de proyectos, que a la fecha ascienden a más de 32 proyectos inmobiliarios (viviendas económicas, casas y departamentos) distribuidos en diversos sectores económicos y cinco proyectos hospitalarios ubicadas en diferentes regiones del país. A juicio de la clasificadora, la atomización de su cartera de proyectos es un elemento positivo dada la menor exposición ante debilidades de algún proyecto en particular o de algún mandante determinado. Adicionalmente, se valora positivamente la buena calidad crediticia de los mandantes, conformada esencialmente por organismos del Estado, empresas estatales y/o sociedades de elevada solvencia.

También la clasificación toma en consideración que parte de la deuda financiera del emisor está asociada al negocio inmobiliario y que independiente cómo se utilicen estos recursos (directamente como deuda de proyectos específicos o como capital para sociedades inmobiliarias), en algunos casos este tipo de actividad implica que los activos subyacentes de un proyecto (inmuebles) quedan en garantía en favor de los bancos, de tal forma que las restantes deudas (o el retiro de dividendos, según correspondan) asumen el carácter de subordinado a las acreencias bancarias.

Dentro de los elementos que restringen la clasificación se ha considerado la sensibilidad de la empresa a los ciclos económicos negativos, tanto a aquellos que reducen los márgenes del negocio como aquellos que disminuyen su nivel de actividad. En el rubro ingeniería y construcción, si bien se actúa por pedidos específicos, el emisor no es inmune a la situación financiera y de liquidez que pudiere afectar a sus mandantes en épocas recesivas (salvo cuando es el Estado); por otra parte, en escenario de escasez y de incremento en los precios de insumos no es posible traspasar el mayor costo al precio de las obras ya adjudicadas (riesgo de presupuestación). Dentro del negocio inmobiliario, en períodos de recesión, se tiene el riesgo de baja en los márgenes de ventas y de disminución en la velocidad de venta de inmuebles. Bajo este contexto, se incluye, además, la baja disposición del sector financiero para apoyar la liquidez de las entidades del rubro construcción e inmobiliario durante estos períodos. Con todo, se reconoce que, dentro de su

industria, el modelo de negocio de la compañía es comparativamente menos sensible a los ciclos de contracción económica en relación con otras empresas del rubro.

La tendencia de clasificación se califica “*Desfavorable*”, debido a que la crisis provocada por el Covid-19 ha implicado una baja importante en las ventas de vivienda y departamentos, sumado a la ralentización en la rotación de inventarios. Muestra de ello, según datos de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), las viviendas, tanto departamentos como casas, han presentado una reducción de un 49,2% comparando junio 2020 con respecto al mismo periodo de 2019, si se ve la venta acumulada hasta junio de 2020 este porcentaje llega a 47,8%. Cabe mencionar que la venta de viviendas ha tenido un repunte producto de la liberación de las restricciones y cuarentenas en diversas comunas del país, pero producto de la contingencia actual, se ha vuelto a poner a muchas comunas en fase 2 y se ha visto un aumento importante de los casos de Covid-19, por lo cual persiste el riesgo de futuras restricciones al desplazamiento. Con todo, el área de construcción a terceros, conformado por hospitales públicos, tienen más resiliencia a verse afectada por esta crisis, debido que se consideran infraestructura primordial así que están exentas de cerrarse debido a cuarentena.

**Moller & Pérez Cotapos** es una compañía de construcción de obras civiles y edificaciones inmobiliarias. Al 30 de septiembre la compañía genero ingresos por \$96.213 millones, presentando un EBITDA de \$ 1.238 millones y una utilidad acumulada de \$ 812 millones. A la misma fecha la compañía presenta una deuda financiera de \$ 204.195 millones, con un patrimonio de \$ 77.319 millones y con inventarios que ascienden a \$ 276.510 millones.

#### Resumen instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Líneas de bonos		BBB+
Bonos	BMOLL-A	BBB+
Bonos	BMOLL-B	BBB+

Contacto en **Humphreys**:

Jose Manuel Elespuru P. / Carlos García B.

Teléfono: 56 – 22433 5200

E-mail: [jose.elespuru@humphreys.cl](mailto:jose.elespuru@humphreys.cl) / [carlos.garcia@humphreys.cl](mailto:carlos.garcia@humphreys.cl)



<http://twitter.com/HumphreysChile>

*Clasificadora de Riesgo Humphreys*

Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16º – Las Condes, Santiago - Chile

Fono (56) 22433 5200

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a [ratings@humphreys.cl](mailto:ratings@humphreys.cl) con el asunto “eliminar de la lista”.