

FELLER RATE MANTIENE LAS CLASIFICACIONES DE SOCOVESA Y MODIFICA SUS PERSPECTIVAS A "ESTABLES"

3 MAY 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "BBB+" la clasificación de la solvencia de Socovesa S.A. (Empresas Socovesa) y mantuvo sus acciones en "Primera Clase Nivel 3". Las perspectivas de la clasificación se modificaron de "Negativas" a "Estables".

La clasificación "BBB+" asignada a Empresas Socovesa refleja un perfil de negocios "Adecuado" y una posición financiera "Intermedia".

La compañía cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario, con una fuerte presencia en la construcción y venta de primera vivienda a nivel nacional, a través de marcas de alto reconocimiento como Socovesa, Almagro y Pilares.

A diciembre de 2020, Empresas Socovesa obtuvo ingresos por \$ 270.098 millones, un 19,3% menos que en 2019, producto de los efectos de la crisis sanitaria, que generaron un retraso en el avance de los proyectos, menores niveles de escrituración, con meses complejos durante el segundo y tercer trimestre, entre otros factores.

En efecto, la caída anual del 28% en la escrituración de viviendas, seguida por la baja del 26% en el caso de las viviendas recibidas en parte de pago, no logró ser compensada con el incremento en la venta de terrenos, específicamente por un lote de El Montijo a Metro S.A., por un total de UF 950.000.

Al cierre de 2020, las escrituraciones en el segmento departamentos presentaban una caída anual de 32%, mientras que en el segmento casas la baja llegaba a 19%. No obstante, se debe señalar que, durante el cuarto trimestre del año, se observó una reactivación tanto en la escrituración de proyectos como en la generación de promesas, considerando, además, la postergación de aproximada UF 4 millones para el ejercicio de 2021.

Ante el avance de la pandemia, la entidad implementó un plan de ajustes para poder adaptarse al nuevo escenario, con lo que logró reducir los gastos de administración en un 16,5% anual.

Esto, sumado a una baja en los costos operacionales del 19,2% anual, ocasionó que la generación de Ebitda ajustado (incluyendo participación en empresas asociadas y negocios conjuntos, y descontando los costos financieros incorporados en el costo de venta) alcanzara los \$ 41.206 millones, un 23,8% menor que 2019.

Así, el margen Ebitda ajustado disminuyó hasta el 15,3%, cifra por debajo de lo registrado en los últimos años, pero por sobre las estimaciones a un inicio de la pandemia.

Al cierre de 2020, los pasivos financieros de Empresas Socovesa alcanzaron los \$ 526.634 millones, evidenciando un crecimiento anual del 2,3%. No obstante, la deuda financiera neta registró una caída del 7,1%, debido a la mantención de una mayor liquidez por parte de la compañía durante la pandemia.

Los indicadores de cobertura presentaron mayores presiones debido a la baja en la generación de Ebitda ajustado mencionada anteriormente. Así, al cierre de 2020, el ratio de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado se incrementó hasta las 11,1 veces (9,1 veces en 2019) y la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros presentó una leve disminución hasta las 2,3 veces (2,4 veces en 2019).

PERSPECTIVAS: ESTABLES

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
Apr-21	BBB+	Estables
Apr-20	BBB+	Negativas
ACCIONES - Unica		
Apr-21	1ª Clase Nivel 3	
Apr-20	1ª Clase Nivel 3	

El cambio de las perspectivas de “Negativas” a “Estables” se debe a la recuperación observada durante el cuarto trimestre de 2020 y las mejoras en los escenarios base de los próximos periodos tanto para la industria como para los principales factores económicos que influyen en la demanda inmobiliaria.

Además, consideramos que la entidad pudo responder adecuadamente ante las contingencias, gracias a las estrategias realizadas para afrontar la pandemia. Ello, con una fuerte disminución de los costos operacionales y gastos de administración, en conjunto con los menores niveles de viviendas terminadas. Adicionalmente, estimamos la entidad mantiene las bases necesarias para una recuperación en los próximos periodos.

ESCENARIO BASE: Incorpora que las principales actividades de la compañía podrán continuar realizándose durante las cuarentenas, al ser la construcción una operación considerada esencial.

Feller Rate continuará monitoreando los efectos del avance de la pandemia sobre el perfil de negocios y la posición financiera de la entidad. Ello, estimando un efecto transitorio en los indicadores financieros.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar ante un mayor deterioro del escenario económico y/o si es que el efecto en la industria y los indicadores de la compañía se extendiese por un periodo superior al estimado.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ⦿ Felipe Pantoja – Analista principal
- ⦿ Esteban Sánchez – Analista secundario
- ⦿ Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Felipe Pantoja - Tel. 56 2 2757 0400