	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
29-04-22	BBB+	Estables
30-04-21	BBB+	Estables
ACCIONES - Unica		
29-04-22	1ª Clase Nivel 3	
30-04-21	1ª Clase Nivel 3	

FELLER RATE CONFIRMA LAS CLASIFICACIONES DE LA SOLVENCIA Y LAS ACCIONES DE SOCOVESA. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

6 MAYO 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "BBB+" la clasificación de la solvencia de Socovesa S.A. y mantuvo en "Primera Clase Nivel 3" la de sus acciones. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

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

Empresas Socovesa 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 fines de 2021, la compañía registró ingresos por $ 329.720 millones, evidenciando un aumento del 22,1%. Ello se explica por un incremento en la escrituración, ante un mayor dinamismo en comparación al escenario observado en 2020.

Lo anterior considera un alza del 32,9% en la venta de inmuebles, potenciado por la escrituración en departamentos (44%) y, en menor medida, por casas (9,3%), lo que permitió compensar la menor recaudación por venta de terrenos. Esto último se explica por una alta base de comparación tomando en cuenta la venta de terrenos en 2020, específicamente por un lote de El Montijo a Metro S.A., por un total de UF 950.000.

Durante 2021, los costos operacionales experimentaron un aumento anual del 23,5%, debido a las alzas observadas en los costos de construcción y pandemia desde el año anterior, mientras que los gastos de administración y ventas disminuyeron un 1,4%.

A diciembre de 2021, la generación de Ebitda ajustado (incluyendo participación en asociadas y negocios conjuntos, y descontando los costos financieros incluidos en el costo de venta) alcanzó los $ 58.155 millones, registrando un aumento anual del 41,1%.

El mayor crecimiento registrado en el Ebitda ajustado en comparación al de los ingresos se debe, en parte, a mayores eficiencias operacionales, que lograron compensar, en cierta medida, el aumento de costos por alza de materiales en la construcción. Ello, sumado a un mayor efecto por costos financieros incluidos en los costos de venta, como también por un resultado positivo en ganancias en negocios conjuntos ($ 126 millones) en comparación a las pérdidas registradas en 2020 ($ 800 millones).

De esta manera, el margen Ebitda ajustado pasó de un 15,3% en 2020 hasta un 27,6% a fines de 2021, debido al incremento en la generación mencionada anteriormente.

A fines de 2021, los pasivos financieros de Empresas Socovesa registraron una disminución anual del 14,5%, situándose en los $ 450.195 millones, ante el avance de escrituración de algunos proyectos. A igual fecha, la deuda financiera neta se redujo en un 10%.

Empresas Socovesa ha mantenido un constante crecimiento en su base patrimonial, hasta alcanzar los $ 392.302 millones en 2021, un 6,1% mayor que 2020. Esto, sumado a la disminución de la deuda, ocasionaron que el *leverage* financiero neto disminuyera hasta las 1,1 veces, cifra por debajo de lo registrado durante el periodo (2013-2021).

Gracias a la mayor generación de Ebitda ajustado y la disminución en los niveles de deuda financiera, los indicadores de cobertura presentaron una mejoría en comparación a 2020. Así, al cierre de 2021, el ratio de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado disminuyó hasta las 7,2 veces (11,1 veces en 2020) y la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros se incrementó hasta las 3,5 veces (2,3 veces en 2020).

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera un adecuado nivel de sus operaciones, con una política de generación de promesas conservadora, que permita contener las repercusiones del actual escenario económico, crisis sanitarias y una menor demanda en los segmentos donde participa.

En particular, considera la mantención de los indicadores de cobertura en los rangos estructurales para su actual clasificación.

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 estima poco probable en el corto plazo.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

Contacto: Felipe Acevedo - 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