	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
28-04-23	BBB+	Negativas
29-04-22	BBB+	Estables
Acciones - Unica		
28-04-23	1ª Clase Nivel 3	
29-04-22	1ª Clase Nivel 3	

FELLER RATE RATIFICA LAS CLASIFICACIONES DE SOCOVESA Y ASIGNA PERSPECTIVAS "NEGATIVAS".

5 MAYO 2023 | SANTIAGO, CHILE

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

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 diciembre de 2022, la compañía presentó ingresos por $ 233.321 millones, evidenciando una disminución anual del 29,2%. Ello, debido a la baja en la escrituración derivada de los menores niveles de lanzamiento ocurridos en años anteriores, sumado a retrasos en algunos proyectos tanto en la construcción como en la recepción municipal, entre otros factores.

Lo anterior considera la mantención del monto escriturado en el segmento de casas, unido a una disminución del 38,7% en el caso de departamentos y una menor recaudación por venta de inmuebles recibidos como parte de pago y terrenos (-23,0% y -73,0%, respectivamente).

Durante el último año los gastos de administración y ventas se incrementaron en un 2,2% anual, mientras que los costos operacionales disminuyeron un 26,5% en comparación a 2021.

A fines de 2022, la generación de Ebitda ajustado alcanzó los $ 22.969 millones, registrando una caída anual del 60,5%. Esta mayor baja en comparación a la de los ingresos se debe, en parte, a que los proyectos facturados durante el año estaban en construcción en el periodo de pandemia y, además, a la crisis en los costos de materiales. Lo anterior implicó mayores sobrecostos, disminuyendo los márgenes de dichos proyectos.

En el caso de las inversiones en asociadas, durante el periodo se registraron pérdidas por $ 1.147 millones. Estas provinieron, en su gran mayoría, de la filial Madagascar S.p.A., asociada al proyecto de uso mixto Madagascar, sobre el cual se decidió no continuar con su construcción por el momento.

Así el margen Ebitda ajustado de la compañía disminuyó hasta un 9,8%, cifra por debajo de lo promediado durante el periodo evaluado (18,3% entre 2014 y 2021).

Los lanzamientos de los últimos años, sumado a una disminución en la velocidad de venta y, en algunos casos, retrasos en los proyectos, dio como resultado que los niveles de deuda financiera de Empresas Socovesa se incrementaran a fines de 2022 hasta los $ 604.158 millones, registrando un alza de un 34,2% en comparación al año anterior y de un 38% al considerar la deuda financiera neta.

Durante los últimos periodos, la base patrimonial había mantenido una tendencia creciente, pasando desde los $ 270.169 millones en 2014 hasta los $ 392.302 millones a fines de 2021. Sin embargo, en 2022 se observó una leve disminución hasta los $ 390.936 millones.

Lo anterior, sumado al fuerte crecimiento evidenciado en los niveles de deuda financiera de la entidad en el último año, gatillaron que el endeudamiento financiero se incrementara hasta las 1,5 veces (1,1 veces en 2021).

La fuerte caída en la generación de Ebitda ajustado, el crecimiento en los niveles de deuda financiera y el relevante incremento en los gastos financieros -producto del cambio en las tasas de interés evidenciada en los últimos periodos- presionaron los indicadores de cobertura por sobre los rangos estructurales de la clasificación de riesgo.

Así, a diciembre de 2022, el ratio de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado se incrementó hasta las 25,1 veces (7,2 veces en 2021), mientras que la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros presentó una disminución hasta las 0,4 veces (3,5 veces en 2021).

PERSPECTIVAS: NEGATIVAS

El cambio de perspectivas desde "Estables" a "Negativas" responde a las mayores presiones financieras evidenciadas en el último periodo, sumado al actual escenario en la industria inmobiliaria, con una alta incertidumbre en términos de demanda, en conjunto a factores económicos más desafiantes.

ESCENARIO A LA BAJA: Se puede generar ante un deterioro tanto económico como de la industria inmobiliaria por sobre lo esperado y/o ante mayores presiones en el negocio y en la posición financiera de la entidad. Ello, considerando una disminución estructural en la generación de promesas, niveles de escrituración por debajo de lo esperado y mayores niveles de desistimientos, entre otros factores.

ESCENARIO DE ESTABILIZACIÓN: Se podría genera ante una recuperación en los indicadores financieros de la entidad en el mediano plazo. Lo anterior, considerando la ejecución del plan estratégico, con menores lanzamientos, baja en los niveles de compra de terrenos y escrituración de proyectos acorde con el presupuesto, de manera de mejorar la posición financiera de la empresa. Ello, sumado a menores presiones en términos de costos de construcción y financieros.

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