	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
4-10-23	BBB	Negativas
28-04-23	BBB+	Negativas
Acciones - Unica		
4-10-23	1ª Clase Nivel 3	
28-04-23	1ª Clase Nivel 3	

FELLER RATE BAJA A "BBB" LA CLASIFICACIóN DE LA SOLVENCIA DE SOCOVESA. LAS PERSPECTIVAS SE MANTIENEN "NEGATIVAS".

4 OCTUBRE 2023 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate bajó de "BBB+" hasta "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 mantuvieron en "Negativas".

El cambio de la clasificación desde "BBB+" hasta "BBB" asignada a la solvencia de Empresas Socovesa responde a la mantención, por sobre los rangos esperados, del deterioro evidenciado en su posición financiera en los últimos trimestres, en particular en los indicadores de cobertura y rentabilidad, lo cual se encuentra asociado, en parte, al retraso en la escrituración en algunos proyectos, sumado al menor dinamismo y el relevante stock de proyectos en desarrollo, que han derivado en mayores niveles de endeudamiento y gastos financieros ajustados. Lo anterior, en un contexto de industria con menores niveles de actividad, restricciones al crédito bancario, altos niveles de vacancia e inflacionarios, entre otros factores, que han implicado una extensión de plazos esperados para la recuperación en la posición financiera de la entidad.

La clasificación asignada refleja un perfil de negocios "Adecuado" y una posición financiera "Intermedia". Ello considera la mantención de las acciones en "1ª Clase Nivel 3".

A junio de 2023, la compañía evidenció una generación de Ebitda ajustado por $5.762 millones, un 28,0% menor que a junio de 2022, cifras que ya estaban presionadas en comparación con los rangos de la compañía. Lo anterior generó que el margen Ebitda ajustado disminuyera hasta un 6,0% (8,3% a junio de 2022).

A igual fecha, los niveles de deuda de la entidad se incrementaron hasta los $667.849 millones, un 33,5% superior a lo registrado en junio de 2022. Con ello, el indicador de *leverage* financiero mantuvo su tendencia al alza, hasta alcanzar las 1,8 veces (1,4 veces en promedio entre 2015 y 2022).

Consecuentemente, los indicadores de cobertura se vieron presionados por sobre lo esperado, alcanzando las 31,1 veces en el caso de la deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado, cifra por sobre los rangos esperados para su clasificación; en tanto, el ratio de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados se situó en las 0,3 veces, estando por debajo los rangos históricos de la compañía. Este último ratio se encuentra presionado por sobre lo estimado, no obstante, se espera que, en la medida en que disminuya la tasa de política monetaria e incremente la escrituración, su tendencia se revierta.

En línea con lo anterior, la compañía estima que cerca de UF 7,0 millones, aproximadamente, se deberían escriturar en lo que queda de 2023 (a junio del presente año, la compañía llevaba una facturación de UF 2,55 millones), permitiendo mejorar sus resultados y evidenciar una disminución en los niveles de deuda de la entidad. No obstante, los rangos estimados de los indicadores de cobertura estarían por sobre lo esperado para una compañía de rango "BBB+", por un periodo de tiempo mayor al proyectado inicialmente.

La liquidez de la compañía se mantiene en "Ajustada", considerando los vencimientos de deuda de corto plazo y los mayores niveles de gastos financieros ajustados esperados, que se podrían ver, en parte, compensados con los niveles de escrituración proyectados al cierre del año. A lo anterior se suma el acceso al mercado financiero que mantiene la entidad.

PERSPECTIVAS: NEGATIVAS

Las perspectivas "Negativas" responden a las presiones financieras evidenciadas, sumado al actual escenario en la industria inmobiliaria, con una alta incertidumbre en términos de demanda, en conjunto a factores económicos 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 una menor recuperación en la posición financiera de la entidad en los próximos periodos. Ello, considerando una disminución estructural en la generación de promesas o niveles de escrituración por debajo de lo esperado y/o mayores niveles de desistimientos, entre otros factores.

ESCENARIO DE ESTABILIZACIÓN: Se podría generar ante una recuperación en los indicadores financieros de la entidad en el corto 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