| | CLASIFICACIÓN | PERSP. |
|---|---|---|
| Solvencia | | |
| 30-04-26 | BBB- | Estables |
| 30-04-25 | BBB- | Estables |
| Acciones - Unica | | |
| 30-04-26 | 1ª Clase Nivel 3 | |
| 30-04-25 | 1ª Clase Nivel 3 | |

# FELLER RATE RATIFICA EN "BBB-" LA CLASIFICACIóN DE LA SOLVENCIA DE SOCOVESA. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

6 MAYO 2026 | 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 son "Estables".

La clasificación "BBB-" asignada responde a un perfil de negocios categorizado en "Adecuado" y una posición financiera calificada en "Intermedia".

El "Adecuado" perfil de negocios de Socovesa considera que opera en una industria con alta sensibilidad al ciclo económico, caracterizada por una intensa competencia y por los elevados requerimientos de capital de trabajo -propios del negocio inmobiliario-, factores que representan desafíos estructurales para su desempeño financiero sostenido. No obstante, se fundamenta también en su posición competitiva, su diversificación equilibrada de proyectos y su integración vertical, que le otorgan una mayor flexibilidad operativa para el inicio y ejecución de nuevos desarrollos. Adicionalmente, la empresa destaca por su satisfactoria diversificación geográfica y por atender a distintos grupos socioeconómicos, lo que contribuye a mitigar riesgos específicos de mercado.

La "Intermedia" posición financiera de la entidad considera márgenes elevados asociados al segmento inmobiliario -pero presionados en comparación a periodos anteriores-, junto con altos requerimientos de capital de trabajo para financiar los proyectos, lo que ha incido en los niveles de endeudamiento de la entidad. En los últimos periodos, la compañía ha implementado una estrategia financiera que ha permitido evidenciar una relativa mejora en los indicadores de cobertura. Sin embargo, los siguientes años serán desafiantes, considerando los pocos lanzamientos de los últimos periodos, sumado a niveles altos de desistimiento, una menor velocidad de venta y un menor nivel de escrituración comparado con los rangos prepandemia.

A fines de 2025, los ingresos de Empresas Socovesa alcanzaron los $302.856 millones, mostrando un retroceso anual de un 19,2%. Al analizar por segmento y peso relativo, lo anterior se debe a una disminución en la escrituración de departamentos, casas, oficinas y locales comerciales.

A igual fecha, los costos operacionales totalizaron $226.418 millones disminuyendo un 22,5% con respecto a 2024. Esta disminución se explica principalmente por menores costos asociados a la venta de viviendas nuevas y postventa resultando en una mejora en el margen bruto, coherente con el mix de venta de productos y proyectos escriturados en el periodo.

Por su parte, los gastos de administración y venta presentaron un alza de 7,1% frente al periodo anterior en un entorno más exigente, explicado por mayores gastos de operación. Esto asociado a un incremento en remuneraciones, dada la reestructuración (+7,4%) contribuciones (+25,3%), asesorías externas (+8,6%) y en gastos de comercialización (+2,1%).

Como resultado, se observó una disminución en la generación de Ebitda ajustado, el cual alcanzó los $42.378 millones en 2025, lo que representó un 29,8% menos que en 2024 y por debajo del promedio registrado en los últimos seis años, mientras que el margen Ebitda ajustado disminuyó hasta el 14%.

El avance en la escrituración de proyectos sumado a una estrategia más restrictiva para iniciar las obras de nuevos proyectos durante 2024 y 2025, permitió una mejora en la generación de flujo, alcanzando un FCNOA de $183.808 millones (-$40.462 millones en

2024) y una disminución en el stock de deuda financiera hasta los $534.268 millones al cierre de 2025, ubicándose cerca de lo registrado en 2020.

Lo anterior permitió que el ***leverage*** financiero presentara una tendencia a la baja hasta las 1,6 veces, aunque manteniéndose por sobre los niveles históricos de la compañía.

A diciembre de 2025, el ratio de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado aumento a 12,3 veces, en comparación con las 9,9 veces registradas en 2024, explicado principalmente por la caída en el Ebitda ajustado, lo cual no pudo ser compensado por la caída en la deuda financiera, permaneciendo aún por sobre el promedio de 7,5 veces observado entre 2015 y 2021. Por su parte, la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros se mantuvo en 0,9 veces, t por debajo del promedio de 3,0 veces registrado entre 2015 y 2021.

## PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que la compañía continue con una estrategia enfocada en la recuperación de su equilibrio inmobiliario y financiero en línea con su clasificación de riesgo actual, lo que considera una cartera de lanzamientos de proyectos en el corto plazo y una conservadora política de generación de promesas (que se traduzca en adecuados niveles de escrituración) que le permita evidenciar en el mediano una mayor reactivación.

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

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

## EQUIPO DE ANÁLISIS

Felipe Acevedo – Analista principal

Felipe Pantoja – 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