



ACCIÓN DE RATING

06 de mayo, 2019

Reseña Anual de Clasificación

RATINGS

SOCOVESA S.A.

Solvencia	BBB+
Títulos accionarios	Nivel 3
Tendencia	Estable
Estados financieros	4Q-2018

Para mayor información, ir a sección [Evolución de ratings](#)

METODOLOGÍAS

[Metodología general de clasificación de empresas](#)

[Títulos accionarios de sociedades anónimas](#)

CONTACTOS

Francisco Loyola +56 2 2896 8205
Gerente de Clasificación
floyola@icrchile.cl

Fernando Villa +56 2 2896 8207
Gerente de Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

Maricela Plaza +56 2 2896 8215
Subgerente de Corporaciones
mplaza@icrchile.cl

José Delgadillo +56 2 2896 8211
Analista de Corporaciones
jdelgadillo@icrchile.cl

Socovesa S.A.

Informe de Clasificación de Riesgo Anual

ICR ratifica en categoría BBB+/Estable la clasificación de solvencia de Socovesa S.A., sustentándose principalmente en el alto grado de diversificación y el buen reconocimiento de marca que logra la compañía a través de sus filiales, además de la relevante participación de mercado que consigue en la oferta de viviendas. La experiencia en la industria inmobiliaria, la buena gestión de terrenos y la operación bajo un modelo verticalmente integrado, también son aspectos considerados en la clasificación asignada.

La compañía presenta una buena posición competitiva, gracias a la consolidación de sus filiales en el mercado local. De acuerdo a cifras publicadas en la memoria 2018, la empresa logró un *market share* de 8,4% en el mercado de casas nuevas dentro de las comunas en las que tiene presencia, y de 4,5% en departamentos nuevos. Asimismo, la gestión de terrenos también surge como un elemento que potencia el posicionamiento de mercado de la compañía.

A través de Socovesa Santiago, Socovesa Sur, Pilares, Almagro y Socovesa Desarrollos Comerciales (SDC), la sociedad logra una diversificación altamente efectiva en términos de producto, segmentación socioeconómica y ubicación geográfica. Específicamente, la oferta de la compañía contempla casas, departamentos y oficinas, dirigida hacia diferentes niveles socioeconómicos y en diversas regiones del país.

En nuestra opinión, la empresa ha logrado mantener su fortaleza financiera en un nivel adecuado de acuerdo a su escala de operaciones, lo que igualmente justifica la ratificación del rating asignado. Si bien durante 2018 disminuyó la facturación y aumentó el stock de deuda, la compañía no evidenció impactos significativos en sus indicadores de endeudamiento y cobertura, los que continúan dentro de sus rangos históricos.

Con la ratificación de la clasificación de Socovesa, ICR espera que la compañía logre mantener un nivel de endeudamiento adecuado a su generación de flujos. Sin embargo, un deterioro en la situación financiera, como resultado de aumentos significativos en el stock de deuda y de alta volatilidad en términos de flujos, podría conducir a una disminución en el rating.

Adicionalmente, ICR mejora la clasificación de títulos accionarios nemotécnico SOCOVESA desde Primera Clase Nivel 4 hasta Primera Clase Nivel 3, fundamentados principalmente en la constante presencia bursátil que mantienen los papeles a través de Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa como *market maker*, sumado al *floating* (34%) y clasificación de solvencia (BBB+).

Para el caso de Socovesa, la evaluación del riesgo del negocio, esto es, experiencia, participación de mercado, diversificación, gestión de terrenos e integración vertical, indican que la clasificación de la compañía se inclina hacia categoría BBB+. Por otra parte, la evaluación de la fortaleza financiera en un nivel adecuado, mantiene dicha clasificación.

Evolución de ratings

Evolución clasificaciones solvencia y títulos accionarios

Fecha	Clasificación solvencia	Efectos de comercio	Títulos accionarios	Tendencia	Motivo
30-abr-2013	BBB	N2/BBB	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual
30-abr-2014	BBB	N2/BBB	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual
30-abr-2015	BBB	N2/BBB	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual
29-abr-2016	BBB	N2/BBB	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual
28-abr-2017	BBB	N2/BBB	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual
19-jun-2017	BBB+	N2/BBB+	Primera Clase Nivel 4	Estable	Cambio de clasificación
30-abr-2018	BBB+	N2/BBB+	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual
30-abr-2019	BBB+	N/A	Primera Clase Nivel 3	Estable	Reseña anual

Fuente: Elaboración propia con información de ICR

Definición de categorías

Categoría BBB

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

La subcategoría “+” denota una mayor protección dentro de la Categoría BBB.

Primera Clase Nivel 3

Títulos accionarios con una buena combinación de solvencia y estabilidad de la rentabilidad del emisor y la volatilidad de sus retornos.

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye 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, sino 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, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.