

Comunicado Anual de Clasificación (estados financieros diciembre 2016)

Socovesa S.A.

Ratings

Gastón Gajardo
Analista Corporaciones
mplaza@icrchile.cl

Maricela Plaza
Subgerente Corporaciones
mplaza@icrchile.cl

Fernando Villa
Gerente Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

Francisco Loyola
Gerente Clasificación
floyola@icrchile.cl

Instrumentos	Rating	Acción de Rating	Tendencia	Acción de Tendencia	Metodología
Solvencia	BBB	Confirmación	Estable	Confirmación	General de empresas;
Títulos accionarios SOCOVESA	Primera Clase Nivel 4	Confirmación	-	-	Títulos accionarios de sociedades anónimas
Efectos de comercio Línea N° 032	N2/BBB	Confirmación	Estable	Confirmación	Relación entre clasificaciones de corto y largo plazo

Fundamentos de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo ratifica en Categoría BBB, con tendencia “Estable”, la solvencia de Socovesa S.A., mientras que la clasificación de efectos de comercio se ratifica en Categoría N2/BBB, Los títulos accionarios, por su parte, se ratifican en Primera Clase Nivel 4.

La clasificación asignada a la solvencia considera, principalmente, la experiencia, participación de mercado, diversificación, gestión de terrenos, integración vertical y la situación financiera de la compañía. Al respecto:

- **Experiencia:** La compañía fue fundada el año 1965, y desde entonces ha acumulado una vasta experiencia y know how del mercado, tanto en el desarrollo de viviendas horizontales como verticales. En la actualidad, la empresa cuenta con una amplia variedad arquitectónica orientada a distintos segmentos socioeconómicos de la población.
- **Participación de mercado:** La sociedad exhibe una favorable participación de mercado y cuenta con marcas consolidadas y con gran valoración dentro del mercado. De acuerdo a información contenida en la memoria 2016, la consultora Real Data Consultores Inmobiliarios estimó que la compañía mantiene una participación de mercado de 10,5% en casas nuevas en las comunas de la Región Metropolitana en que participa, y de 5,8% en departamentos nuevos.
- **Diversificación:** La compañía, a través de sus filiales, cuenta con áreas de negocios diversificadas, logrando un mix de productos inmobiliarios consistentes en casas y departamentos orientados a distintos segmentos socioeconómicos y con presencia en diversas regiones del país.

- **Gestión de terrenos:** La empresa es activa en la compra y venta de terrenos, y además mantiene un landbank disponible para el desarrollo de proyectos para un período estimado de 3 a 5 años, según estimaciones de la compañía.
- **Integración vertical:** El modelo de negocios de Socovesa es integrado verticalmente, involucrando todas las etapas asociadas al proceso inmobiliario. De esta manera, mitiga riesgos asociados a construcción y mantiene sinergias operativas y dilución de gastos de administración.
- **Situación financiera:** La compañía ha logrado estabilizar su capacidad de cobertura de obligaciones, reflejada en un ratio de deuda financiera neta sobre EBITDA que se ha ubicado entre 5 y 6 veces durante los últimos tres años, junto con niveles de endeudamiento decrecientes. Lo anterior, impulsado por la discontinuación del negocio de ingeniería y construcción y por el fortalecimiento del negocio inmobiliario, justificando la tendencia estable asignada a la clasificación

En opinión de ICR, los principales indicadores financieros de la compañía se encuentran en niveles por el momento “adecuados”, pero que, de continuar en una senda de fortalecimiento, podrían ser inductores de un cambio en la clasificación y/o tendencia asignada, toda vez que alcancen niveles considerados como “superiores”, dentro de la industria en la que participa.

En tanto, La clasificación de riesgo en Primera Clase Nivel 4 obedece a la presencia bursátil (38,33% a diciembre de 2016 y con market maker), bajo floating (38,96%) y solvencia de la compañía (categoría BBB).

Definición de Categorías

SOLVENCIA

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 deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

EFFECTOS DE COMERCIO

CATEGORÍA N2/BBB

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

TÍTULOS ACCIONARIOS

PRIMERA CLASE NIVEL 4

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

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN SOLVENCIA			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
Abr-13	BBB	Estable	Reseña Anual
Abr-14	BBB	Estable	Reseña Anual
Abr-15	BBB	Estable	Reseña Anual
Abr-16	BBB	Estable	Reseña Anual
Abr-17	BBB	Estable	Reseña Anual

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN EFECTOS DE COMERCIO			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
Abr-13	N2/BBB	Estable	Reseña Anual
Abr-14	N2/BBB	Estable	Reseña Anual
Abr-15	N2/BBB	Estable	Reseña Anual
Abr-16	N2/BBB	Estable	Reseña Anual
Abr-17	N2/BBB	Estable	Reseña Anual

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN TÍTULOS ACCIONARIOS SOCOVESA			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
Abr-13	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña Anual
Abr-14	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña Anual
Abr-15	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña Anual
Abr-16	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña Anual
Abr-17	Primera Clase Nivel 4	N/A	Reseña Anual

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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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.