

# **ACCIÓN DE RATING**

31 de mayo, 2023

Comunicado anual con cambio de tendencia

#### **RATINGS**

#### SOCOVESA S.A.

Solvencia	BBB+
Títulos accionarios	Nivel 3
Tendencia	Negativa
Estados financieros	4Q-2022

Para mayor información, ir a sección Evolución de ratings

#### **METODOLOGÍAS**

Metodología general de clasificación de empresas

<u>Títulos accionarios de sociedades</u> anónimas

### **CONTACTOS**

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

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

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

# Socovesa S.A.

Comunicado anual con cambio de tendencia

ICR modifica desde Estable a Negativa la tendencia asignada a la clasificación de solvencia de Socovesa S.A., a la vez que ratifica su rating en categoría BBB+. La clasificación de títulos accionarios, en tanto, se mantiene en Primera Clase Nivel 3. La ratificación de la clasificación de riesgo de Socovesa S.A. (en adelante, Empresas Socovesa) obedece a factores relacionados con su negocio, como su relevante participación de mercado en la venta de viviendas nuevas, su grado de diversificación, el reconocimiento de su marca, la operación bajo un modelo integrado verticalmente, y la gestión del banco de terrenos. Adicionalmente, su fortaleza financiera, categorizada por el momento en un nivel "Adecuado", también sustenta su rating actual.

Pese a lo anterior, se ha configurado un escenario desfavorable para la compañía, explicado por la serie de riesgos que ha afectado de manera persistente a la industria, junto a decisiones de inversión que provocaron un desequilibrio entre oferta y demanda durante 2022. En particular, la reducción de la demanda inmobiliaria como consecuencia de las dificultades para acceder al financiamiento hipotecario condujo a una facturación muy inferior a la presupuestada originalmente para 2023, lo que estuvo antecedido por un alto volumen de lanzamientos en 2021, año en el que se observó una recuperación de la actividad sectorial postpandemia hasta antes del último trimestre. De este modo, el foco actual de Empresas Socovesa está en controlar los descalces entre oferta y demanda, lo que ha incluido el freno a la compra de tierras, una disminución considerable de lanzamientos y, además, la paralización de tres proyectos al cierre de 2022.

Asimismo, los resultados de la compañía en 2022 capturaron un menor ingreso, con proyectos escriturando que incorporaron en gran medida los mayores costos de construcción con limitada capacidad para traspasarlos a precio, y mayores costos financieros dado el contexto de altas tasas de financiamiento y el crecimiento significativo en el stock de deuda, dada la etapa del negocio evidenciada en 2022, con una reducción en el pago de líneas de crédito por la menor escrituración, y el mayor requerimiento de flujos para el avance de los proyectos en desarrollo. Con esto, los indicadores de endeudamiento se elevaron, y la cobertura de gastos financieros se ajustó significativamente, alcanzando mínimos históricos. Por lo tanto, el impacto acentuado del contexto sectorial en la situación financiera de Empresas Socovesa reduce el margen de fluctuación para que los indicadores crediticios sigan sosteniendo la alta clasificación asignada a la compañía respecto a la industria en la que opera, lo que justifica la asignación de una tendencia negativa en esta oportunidad. De esta manera, de no identificarse señales claras de mejoras estructurales dentro de un horizonte de 12 a 18 meses, la clasificación de Empresas Socovesa podría variar a la baja.

### **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
26-dic-2019	BBB+	N/A	-	Estable	Eventos sociales del país
17-abr-2020	BBB+	N/A	-	En Observación	Efectos del COVID-19 en la industria
15-may-2020	BBB+	N/A	Primera Clase Nivel 3	En Observación	Reseña anual
14-abr-2021	BBB+	N/A	-	Estable	Cambio de tendencia
7-may-2021	BBB+	N/A	Primera Clase Nivel 3	Estable	Reseña anual
25-may-2022	BBB+	N/A	Primera Clase Nivel 3	Estable	Reseña anual
29-sept-2022	BBB+	N/A	-	Estable	Revisión industria ante riesgos actuales
24-may-2023	BBB+	N/A	Primera Clase Nivel 3	Negativa	Reseña anual

Fuente: Elaboración propia con información de ICR. Para mayor detalle del evolutivo de rating, favor visite nuestra web.

## 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.

2 31 de mayo, 2023 SOCOVESA S.A.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO EMITIDAS POR INTERNATIONAL CREDIT RATING COMPAÑÍA CLASIFICADORA DE RIESGO LIMITADA ("ICR") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE ICR RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE LOS EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE ICR INCLUIR OPINIONES ACTUALES RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. ICR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD DE UN EMISOR DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN DE ICR PUBLICADAS PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO ENUNCIADAS EN LAS CLASIFICACIONES DE ICR. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO, PERO NO LIMITADO A: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y DEMAS OPINIONES, INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE ICR, NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES DE RIESGO PUBLICACIONES DE ICR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORÍA FINANCIERA O DE INVERSIÓN, COMO TAMPOCO SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA COMPRAR, VENDER O CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORÍA FINANCIERA O DE RIESGO, EVALUACIONES POR PUBLICACIONES DE ICR CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSIONISTA EN PARTICULAR. ICR EMITE SUS CLASIFICACIONES DE RIESGO Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE ICR, AL IGUAL QUE LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTÍNADAS PARA SU USO POR INVERSIONISTAS MINORISTAS Y PODRIA SER INCLUSO TEMERARIO E INAPROPIADO, POR PARTE DE LOS INVERSIONISTAS MINORISTAS TOMAR EN CONSIDERACION LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR O LAS PUBLICACIONES DE ICR AL TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, EN CASO DE DUDA. DEBERÍA CONTACTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPILADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE ICR.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO BENCHMARK, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN BENCHMARK.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por ICR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se provee "TAL COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al emitir una clasificación de riesgo sea de suficiente calidad y de fuentes que ICR considera fiables, incluidos, en su caso, fuentes de terceros independientes. Sin embargo, ICR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de clasificación o en la elaboración de las publicaciones de ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores fuera notificado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) pérdidas actuales o ganancias futuras o (b) pérdidas o daños ocasionados en el caso que el instrumento financiero en cuestión no haya sido objeto de clasificación de riesgo otorgada por ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores no asumen ninguna responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo, pero no limitativo, a negligencia (excluido, no obstante, el fraude, una conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aguí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

ICR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CLASIFICACIONES DE RIESGO Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN ENTREGADA O EFECTUADA POR ESTA EN FORMA ALGUNA.

En cuanto a la certificación de los Modelos de Prevención de Delitos, que es un servicio que ICR presta, ICR declara que ni ésta ni ninguna persona relacionada, ha asesorado en el diseño o implementación del Modelo de Prevención de Delitos a las personas jurídicas que están siendo certificadas o a una entidad del grupo empresarial al cual ellas pertenecen. Al mismo tiempo, declara que tampoco forma parte de dicho grupo empresarial. Toda la información contenida en este documento se basa en la información pública presentada a la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF"), a las bolsas de valores, información proporcionada voluntariamente por el emisor y obtenida por ICR de fuentes que estima como correctas y fiables.

Atendida la posibilidad de errores humanos o mecánicos, así como otros factores, sin embargo, toda la información contenida en este documento se proporciona "TAL COMO ESTÁ" sin garantía de ningún tipo.

ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al certificar un Modelo de Prevención de Delitos sea de calidad suficiente y de fuentes que la ICR considera fiables incluyendo, cuando corresponde, fuentes de información de terceros independientes. No obstante, ICR no es un auditor y no puede en todos los casos verificar o validar de forma independiente la información recibida en este proceso o en la preparación de su certificación.

3 31 de mayo, 2023 SOCOVESA S.A.