

Comunicado sobre Socovesa S.A.

Santiago, 08 de agosto de 2011

ICR Clasificadora de Riesgo ratifica en Categoría N2/BBB, con Tendencia “Estable”, la clasificación asignada a la Línea de Efectos de Comercio N° 032 de Socovesa S.A. Asimismo, ratifica en Categoría Primera Clase Nivel 4, los títulos accionarios de la Compañía. Finalmente, ratifica en Categoría BBB, con Tendencia “Estable”, la solvencia de la Sociedad.

La Compañía cerró el año 2010 con un incremento de 20,96% en los ingresos consolidados, que alcanzaron un valor de M\$ 257.982.452, y que se vieron favorecidos por las mayores facturaciones de viviendas del período, evidenciando una positiva recuperación en los niveles de escrituraciones hacia el segundo semestre del año, tras un debilitamiento en el mercado inmobiliario ocasionado por el terremoto del 27 de febrero de 2010. Siguiendo la tendencia anterior, a marzo de 2011, los ingresos consolidados totalizaban M\$ 42.307.959, superando los anotados a igual fecha del año previo.

Pese a ello, la Compañía enfrentó mayores costos operacionales y un no menor incremento en los gastos de administración y ventas. Estos últimos, vinculados principalmente al área de ingeniería y construcción. Por ello, se observa un retroceso tanto en el Resultado Operacional como en el Ebitda. Esta tendencia se acentuó a marzo de 2011, fecha a la cual la Compañía acumulaba un Resultado Operacional negativo, y un Ebitda de M\$ 588.060, constituyendo una baja de 72,66% respecto al cierre del primer trimestre de 2010. Si bien, el desempeño operacional del trimestre ha sido inferior al año anterior, esto no necesariamente refleja los potenciales resultados anuales, debido a que la frecuencia de escrituraciones no es homogénea durante el año.

Con respecto a la gestión de la deuda, los pasivos financieros están conformados en su mayoría por créditos bancarios de corto plazo, de acuerdo a los requerimientos de capital de trabajo del negocio inmobiliario. El volumen de deuda financiera tiende a ser estable en el tiempo, así como también el ratio de Deuda Financiera Neta sobre Ebitda, que a marzo de 2011 se ubicaba en 12,38 veces.

En cuanto a la Cobertura de Gastos Financieros Netos, el indicador marcó una positiva evolución entre los años 2008 y 2010, aunque a marzo de 2011, exhibía un debilitamiento producto del menor Ebitda del trimestre. A diciembre de 2010, este ratio alcanzaba las 3,69 veces, mientras que a marzo de 2011, se situaba en 0,21 veces.

Empresas Socovesa es una compañía inmobiliaria y constructora integrada verticalmente, cuya cadena de valor abarca desde la decisión de llevar a cabo un proyecto hasta el servicio de post venta. La Sociedad opera a través de dos grandes áreas: Área Inmobiliaria y Área Ingeniería y Construcción. Cada una de ellas está formada por filiales que buscan potenciar el liderazgo de la Compañía en las distintas regiones y nichos de mercado en los que opera.

La Compañía es controlada por la familia Gras, la que a través de las sociedades Inversiones San Miguel Ltda., Inversiones Centinela S.A., Inversiones Santa Carolina S.A., Inversiones Santa Consuelo S.A., G y A S.A., Rentas Marlit, Inversiones La Montaña S.A. e Inversiones Camino de Luna S.A., mantienen un 49,58% de la propiedad.

DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS:

CATEGORÍA NIVEL 2 o N-2

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.

CATEGORÍA PRIMERA CLASE NIVEL 4

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

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.

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.