



Clasificadora de Riesgo

STRATEGIC ALLIANCE WITH



Insight beyond the rating.

Comunicado Socovesa

Santiago, 11 de agosto de 2009

ICR Clasificadora de Riesgo Ltda., ratifica en Categoría N2/BBB-, con Tendencia "En Observación", la Clasificación de la Línea de Efectos de Comercio, número de inscripción 032 de Socovesa S.A. Asimismo, se acordó bajar a Categoría BBB-, con Tendencia "En Observación", la Solvencia de la Compañía. Finalmente, se decidió mantener en Categoría Primera Clase Nivel 4, los títulos accionarios de la Sociedad.

La clasificación se sustenta sobre la base del importante deterioro que han sufrido, tanto resultados como indicadores financieros de la Compañía. A marzo del presente, el Ebitda ascendió a M\$ 803.911, cifra que se compara negativamente con los M\$ 3.393.360 obtenidos a igual período del año anterior. Adicionalmente, a marzo 2009 se aprecia un aumento en el nivel de endeudamiento (pasivo exigible/patrimonio) de la sociedad, el cual alcanzó las 1,74 veces, en tanto que a diciembre 2008 llegó a 1,65 veces y a marzo 2008 a 1,5 veces. En esta misma línea, se observa que el indicador deuda financiera sobre Ebitda ha presentado un continuo crecimiento, dado que ya a diciembre 2008 superaba las 12 veces, tendencia que se mantiene a marzo 2009. De igual forma, se aprecia una caída sistemática en el indicador Cobertura de Gastos Financieros Netos (Ebitda/Gastos Financieros Netos), el cual al primer trimestre de este año alcanza sólo a 0,2 veces.

Además de lo anterior, la situación económica actual, marcada por altos niveles de desempleo y pobres proyecciones de crecimiento no augura mejores resultados para la Compañía en el corto plazo, dada la positiva correlación entre la actividad del sector inmobiliario y el nivel de actividad económica.

Definición de Categorías

NIVEL 2 o N2

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.

La subcategoría "-" denota una menor protección dentro de la categoría N2.

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 menor protección dentro de la categoría BBB.

"La opinión de ICR Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada, no constituye 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"

La clasificación de riesgo asignada por ICR Compañía Clasificadora de Riesgo es de exclusiva responsabilidad de ella.