

# Socovesa logra mejorar ingresos y reducir deuda en primer trimestre, pero sigue con pérdidas

El mayor grupo inmobiliario del país, que en abril lanzó un proceso de reestructuración, elevó sus ventas de inmuebles y mejoró su nivel de pasivos. Y aunque mejoró sus niveles de apalancamiento, incumplió los covenants de un crédito de BCI y BancoEstado, quienes le emitieron un waiver o carta de exención.

IGNACIO BADAL

La complicada firma Empresas Socovesa, el mayor grupo inmobiliario del país, profundizó sus pérdidas en el primer trimestre de este año respecto a igual período del ejercicio anterior, al anotar un saldo en rojo de \$10.308 millones, lo que significó un 52,9% más que los -\$6.742 millones de un año atrás, debido a un incremento en sus costos de venta, en sus gastos de administración y un efecto contable de sus gastos financieros.

Sin embargo, los resultados del primer cuarto del año trajeron algunas noticias positivas para la empresa, sobre la cual se temía una amenaza de quiebra debido a sus elevados compromisos financieros y un ambiente sectorial adverso.

Estos resultados no alcanzaron a incorporar las medidas de reestructuración que anunció Socovesa en abril pasado y que buscaban adaptar sus áreas operativas con el fin de reducir costos y enfrentar de mejor manera los cambios futuros del mercado, efecto que se observará en el segundo trimestre, pues la nueva estructura empieza a operar el 1 de mayo.

Socovesa acumuló ingresos por \$70.165 millones entre enero y marzo, un aumento del 36,5% sobre el mismo período del 2023. "Responde a mayores ventas de inmuebles que más que compensaron la caída en las ventas de otras ventas y servicios y de las viviendas en parte de pago", explicó la compañía en su análisis razonado. Sólo la venta de inmuebles, que representó el 95% de sus ingresos, creció un 41,3%, especialmente en departamentos, que aumentó un 45,4%.

Dentro de mix facturado entre filiales, cayó la participación de Socovesa (de 46% a 39%) y Almagro (de 42% a 25%), y aumentó la de Pilares (de 9% a 35%). "Lo anterior se dio en el contexto de una muy baja escrituración de Pilares en el primer trimestre de 2023", dijo la firma.

Al evaluar lo facturado en casas y departamentos y compararlo con lo facturado en el mismo período del 2023, se aprecia que los ingresos de los tramos de precio entre 2.001 UF y 9.000 UF aumentaron y bajo las 2.000 UF y sobre las 9.000 UF, cayeron.

## FLUJO DE CAJA Y DEUDA

Las ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (Ebitda) consolidado de la compañía, una medida de su flujo de caja operacional, subieron un 35,6% interanual a \$7.667 millones.

El flujo operacional de la compañía, medido tradicionalmente, pasó de un saldo negativo a uno positivo de \$14.019 millones, gracias a mayores cobros procedentes de la venta de bienes y servicios y menores pagos a proveedores y empleados.

En cuanto a la deuda, la empresa también tuvo buenas noticias, pues redujo su carga financiera en \$16 mil millones, "generando un menor importe procedentes de préstamos y un incremento en los pagos de préstamos (...)" Esta disminución neta de los préstamos se compara favorablemente con la cifra del período enero-marzo de 2023, donde la compañía fue una tomadora neta de créditos", dijo.

La deuda financiera neta total de la compañía alcanzó a \$705.164 millones (18.850 millones de UF), 1% menos que al cierre de diciembre, producto de una baja del 1,5% de su deuda financiera bruta y a un menor efectivo y equivalente al efectivo del 55,7%.

Socovesa prevé reducir su deuda a un rango de entre 15 y 16 millones de UF a fines de año. "Esto comenzó a registrarse al cierre de marzo. Si no existen sorpresas en el escenario macroeconómico y en los tiempos de facturación y recuperación, la compañía estima que debiera lograr el objetivo financiero establecido", anticipó.

No obstante, la compañía incumplió otra vez su indicador de "leverage total" o de apalancamiento. El total de pasivos respecto al patrimonio total fue de 2,41 veces y no debe superar las 2,3 veces. "El covenant vinculado al 'Leverage Total' a marzo de 2024 fue incumplido; sin embargo con fecha 24 de mayo de 2024, Banco Estado y BCI emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de la referida obligación, aplicable a los estados financieros a marzo de 2024, explicó la empresa. ●