



EMPRESAS 
SOCOVESA

ENTREGA RESULTADOS
PRIMER TRIMESTRE 2017
Press Release, mayo 2017

HIGHLIGHTS DEL TRIMESTRE

- El primer trimestre cerró con MM\$4.793 en utilidad neta, un 23% menor a la utilidad del mismo periodo del año anterior.
- La Compañía logró un margen bruto de 27.9%, menor al del año 2016 pero sobre el presupuesto del periodo.
- Menores gastos financieros son resultado principalmente de una menor deuda promedio y menores tasas.
- La Compañía mantiene sanos equilibrios inmobiliarios.
- Nivel de viviendas terminadas disminuyó de acuerdo a lo anticipado.

I. RESULTADOS
PRIMER TRIMESTRE
2017

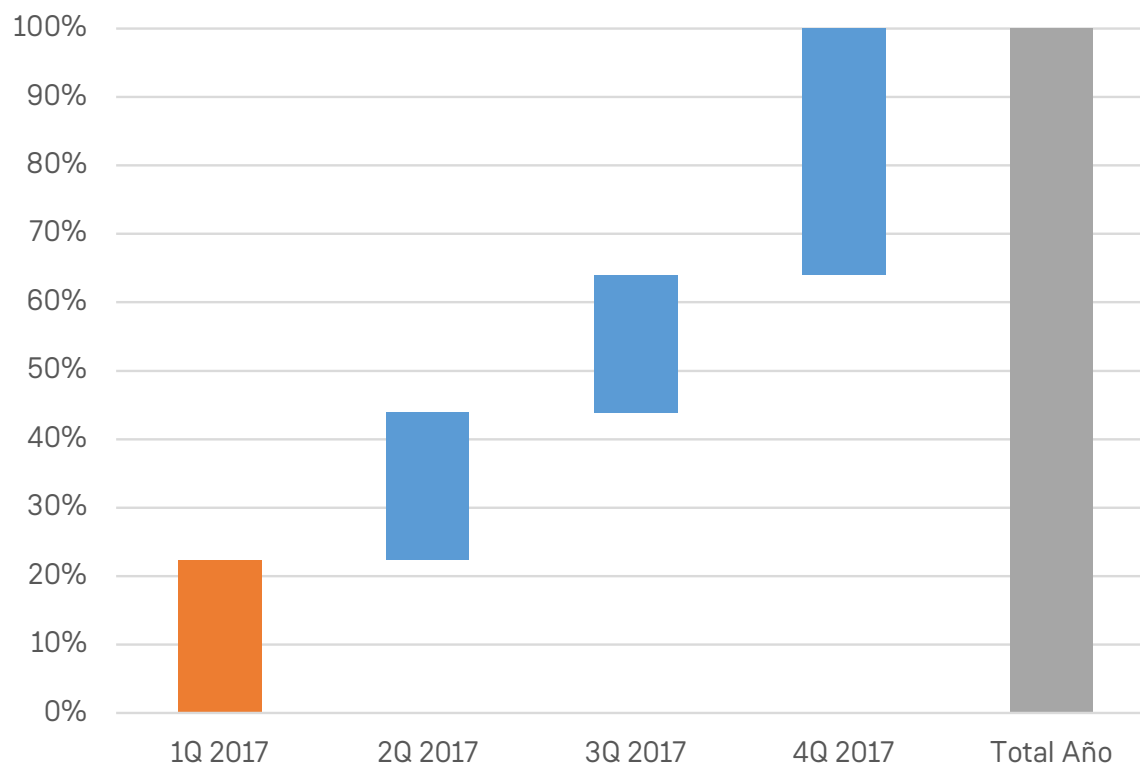


EL PRIMER TRIMESTRE LA COMPAÑÍA ALCANZA UTILIDADES POR MUF 181,
CON UN MARGEN EBITDA DE 16% Y UN ROE DE 11.5%

ESTADO DE RESULTADOS (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	3M 17	3M 16	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	73.091.925	66.969.776	9%
Costos de ventas	(52.715.219)	(47.334.587)	11%
Ganancia bruta	20.376.706	19.635.189	4%
<i>Margen bruto</i>	<i>27,9%</i>	<i>29,3%</i>	<i>-1,4 ptos</i>
Gastos de administración	(10.847.029)	(9.720.093)	12%
Resultado operacional	9.529.677	9.915.096	-4%
Resultado no operacional	(3.058.475)	(1.927.428)	59%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	6.471.202	7.987.668	-19%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	(1.258.516)	(1.038.332)	21%
Ganancia (pérdida)	5.212.686	6.949.336	-25%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	4.792.658	6.218.140	-23%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	420.028	731.196	-43%
<i>Margen Neto</i>	<i>6,6%</i>	<i>9,3%</i>	<i>-2,7 ptos</i>
Ebitda	11.563.932	12.369.544	-7%
<i>Margen Ebitda</i>	<i>15,8%</i>	<i>18,5%</i>	<i>-2,6 ptos</i>

RESULTADOS A MARZO:

A MARZO, LO FACTURADO REPRESENTA EL 22% DEL PRESUPUESTO ANUAL Y ESTÁ COMPROMETIDO EL 67% DE ÉSTE (MUF 9.091)*



* Considera la facturación real a marzo y el saldo vendido por facturar el año 2017, tanto de viviendas como de terrenos, de las filiales inmobiliarias y SDC

EL MARGEN BRUTO ALCANZÓ 27.9%, NIVEL MÁS BAJO QUE EL REGISTRADO EL 2016, PERO POR SOBRE EL PROMEDIO HISTÓRICO DE LA COMPAÑÍA

	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Neg. Inmob.	Consolidado
3M 17	26,1%	30,3%	26,5%		27,9%	27,9%
3M 16	24,3%	34,6%	29,8%		29,4%	29,3%
3M 15	25,0%	28,0%	26,6%		26,1%	26,0%
3M 14	23,1%	28,4%	26,2%		25,1%	24,0%
3M 13	21,0%	19,3%	23,2%	30,3%	22,1%	20,0%
3M 12	24,7%	29,0%	18,3%		25,7%	15,0%
3M 11	17,9%	23,6%	17,1%		18,9%	14,0%
3M 10	16,2%	27,6%	16,5%		20,3%	18,0%

ESTRATEGIA DE VALOR AGREGADO Y RENTABILIDAD:

EL MARGEN BRUTO ESTÁ POR SOBRE EL PRESUPUESTADO Y EL MARGEN DE LAS PROMESAS SE MANTIENE EN EL MISMO NIVEL QUE EL QUE TENÍAMOS EL 2016

Margen Bruto (Margen Bruto Total / Ingresos Viviendas y Terrenos)	Total Filiales Viviendas
12M 2013	24,7%
12M 2014	27,6%
12M 2015	30,1%
12M 2016	30,3%
3M 2017	29,2%
Presupuesto 2017	28,7%

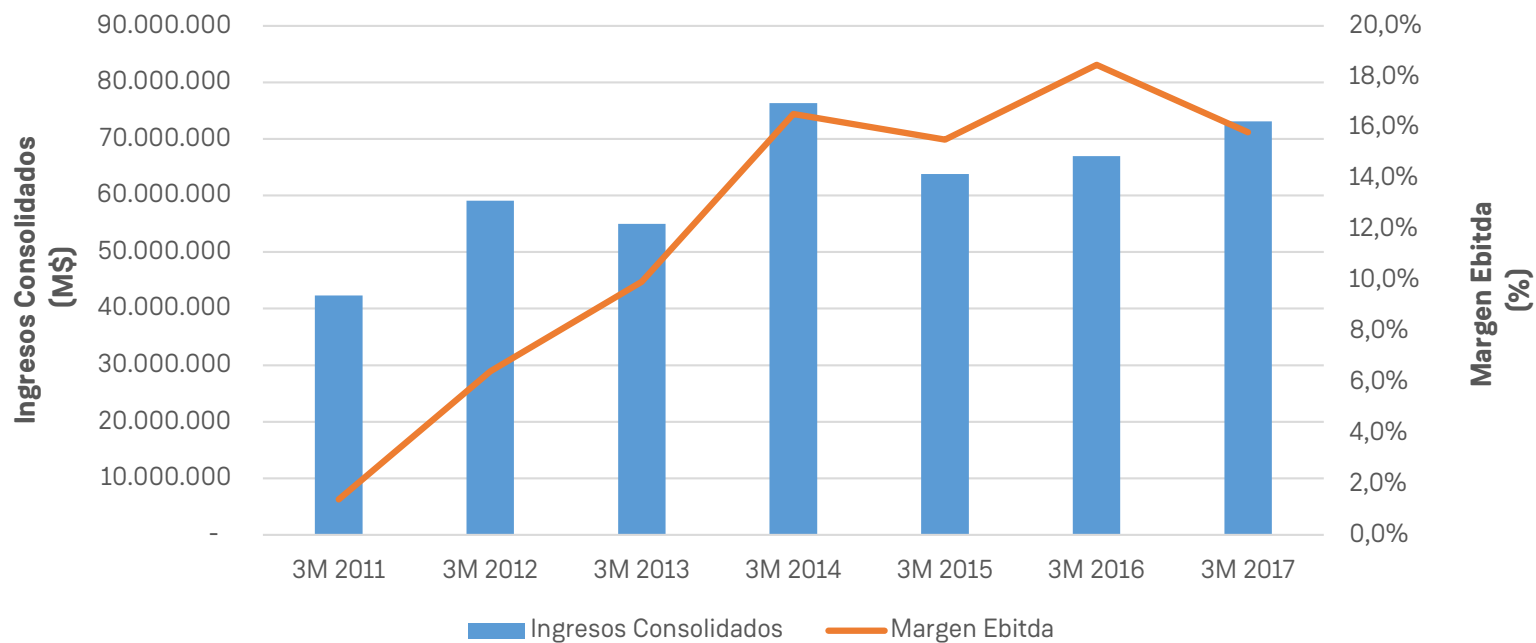
El margen bruto a marzo está por sobre el del presupuesto del año.

Los márgenes esperados de las promesas se mantienen por sobre el presupuesto y en línea con los del año 2016

La estrategia sigue siendo premiar márgenes más que crecer en volumen.

CONSOLIDADO	VENTA UF	MARGEN BRUTO %
abril 2013	4.435.105	24,8%
abril 2014	3.667.508	30,9%
abril 2015	3.654.060	31,0%
abril 2016	3.213.792	29,8%
abril 2017	3.220.002	29,4%

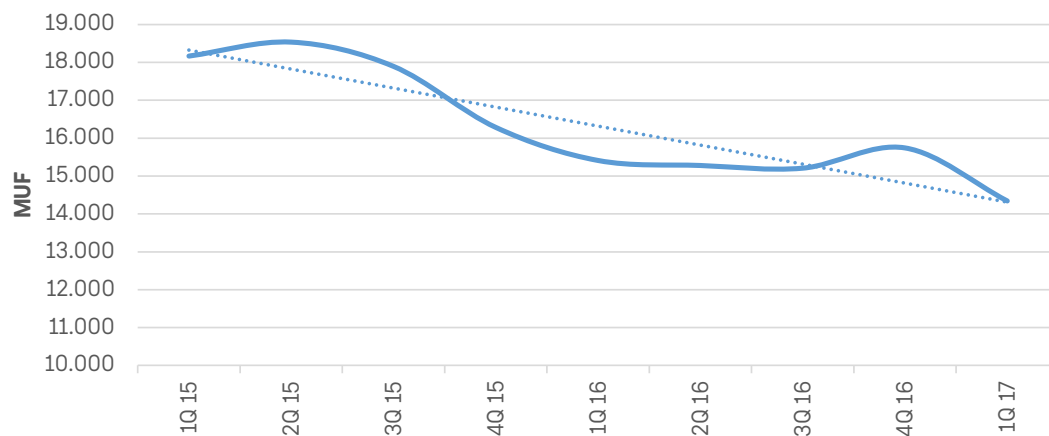
MENOR MARGEN BRUTO Y MAYORES GAV IMPACTARON EL MARGEN EBITDA, SIN EMBARGO, ÉSTE DEBIERA IRSE RECUPERANDO EN LA MEDIDA QUE ENTRE LA FACTURACIÓN DEL AÑO



MENOR NIVEL DE DEUDA PROMEDIO Y MENORES TASAS:

EL GASTO FINANCIERO DISMINUYÓ 8% RESPECTO AL PERIODO ENERO-MARZO DE 2016

MENOR DEUDA FINANCIERA PROMEDIO



MENORES TASAS

	1Q 2017	1Q 2016
Tasa Nominal	5.45%	5.83%

Tasa nominal promedio incluye intereses más reajustes del pasivo financiero.

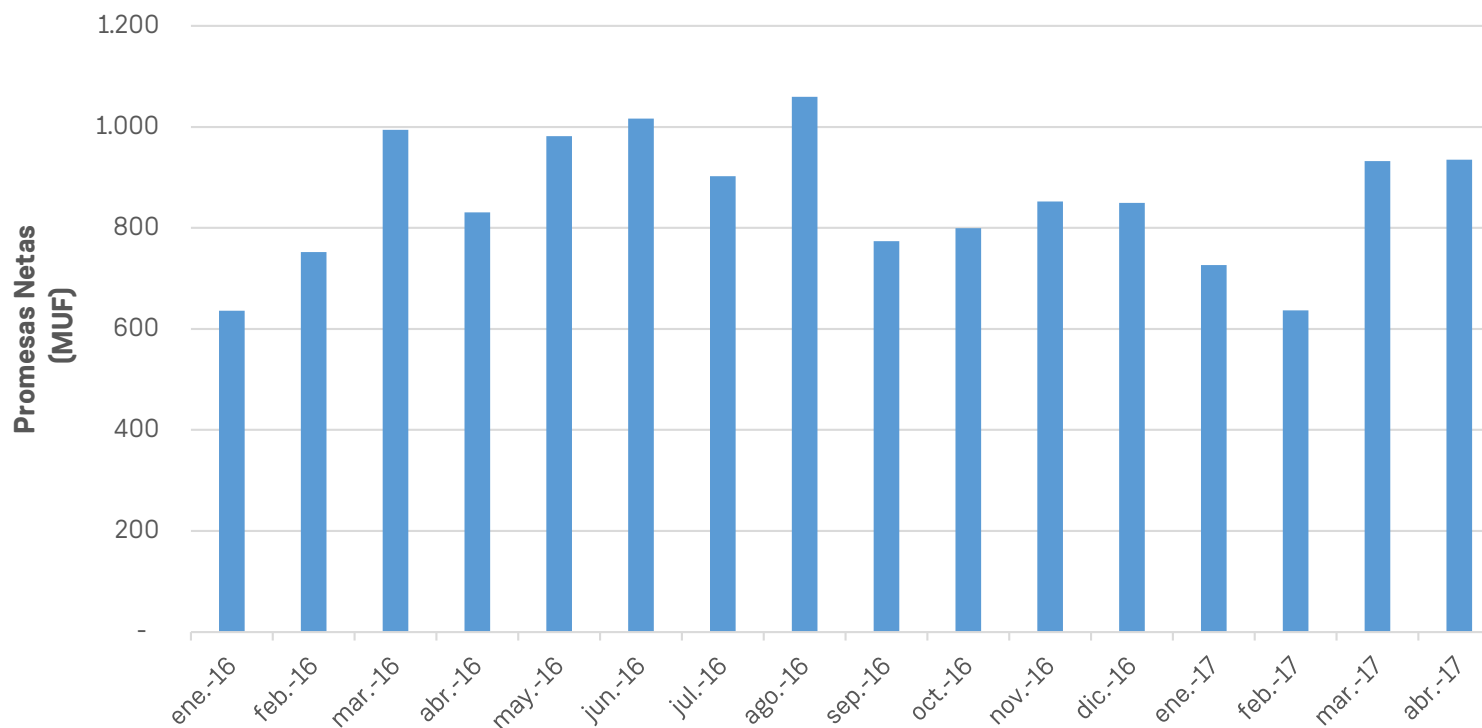
LA COMPAÑÍA ENFRENTA UN CICLO DE BAJO DINAMISMO PERO ESTABLE

- Crecimiento económico proyectado para el 2017 se ubica en torno a 1.5%, con expectativas empresariales que mejoran en el margen, pero siguen negativas y confianza de los consumidores que también se mantienen en la banda negativa.
- Tasa de desempleo alcanza a 6.6% a nivel nacional en el trimestre enero-marzo de 2017.
- Expectativas de inflación se mantienen bajo el 3%.
- Tasas de interés de largo plazo continúan bajas y con perspectivas estables.
- El desafío principal que enfrenta la industria dice relación con el mayor ahorro que deben tener los clientes para poder obtener el crédito hipotecario.

INDICADORES DE GESTIÓN:

LAS PROMESAS* ENERO-ABRIL SE UBICAN UN 4% BAJO EL PRESUPUESTO PERO UN 1% POR SOBRE LAS REGISTRADAS EN IGUAL PERIODO 2016

FLUJO MENSUAL DE PROMESAS NETAS 2016-2017

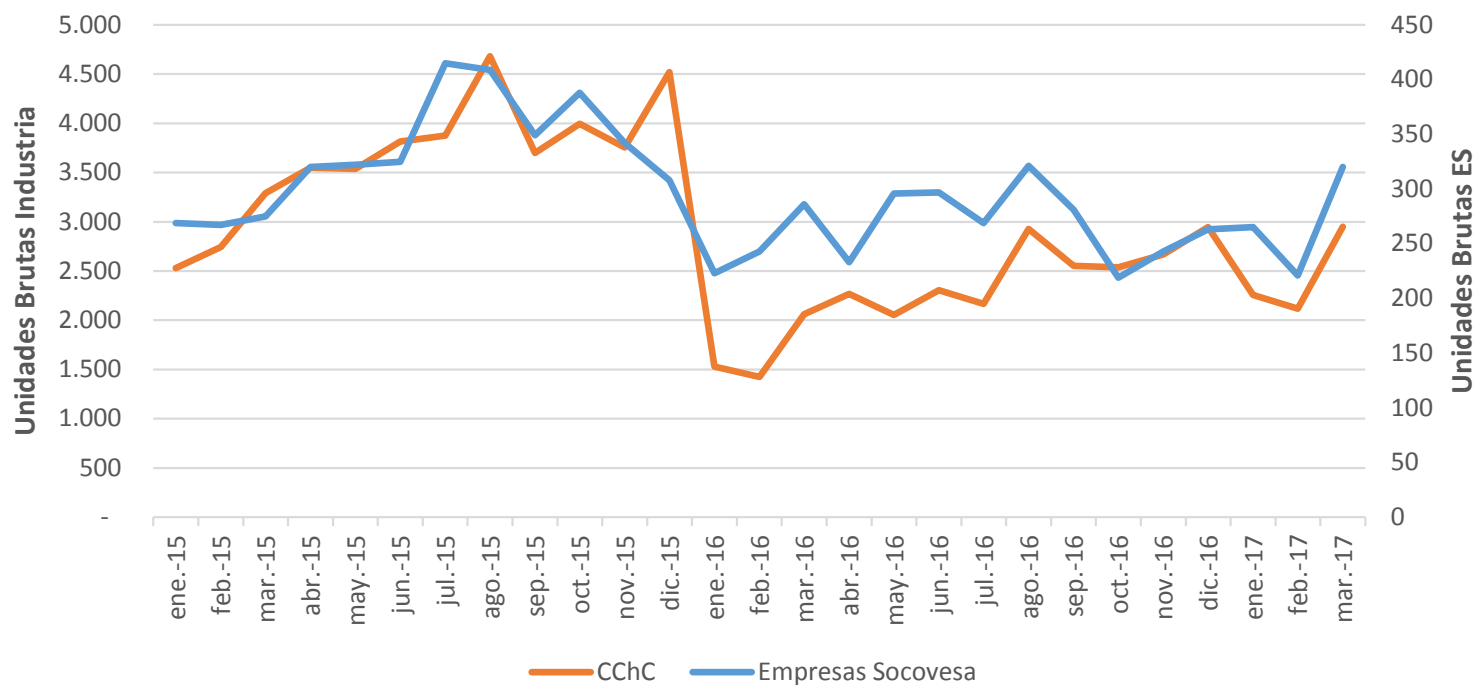


* Promesas netas de desistimientos y de IVA

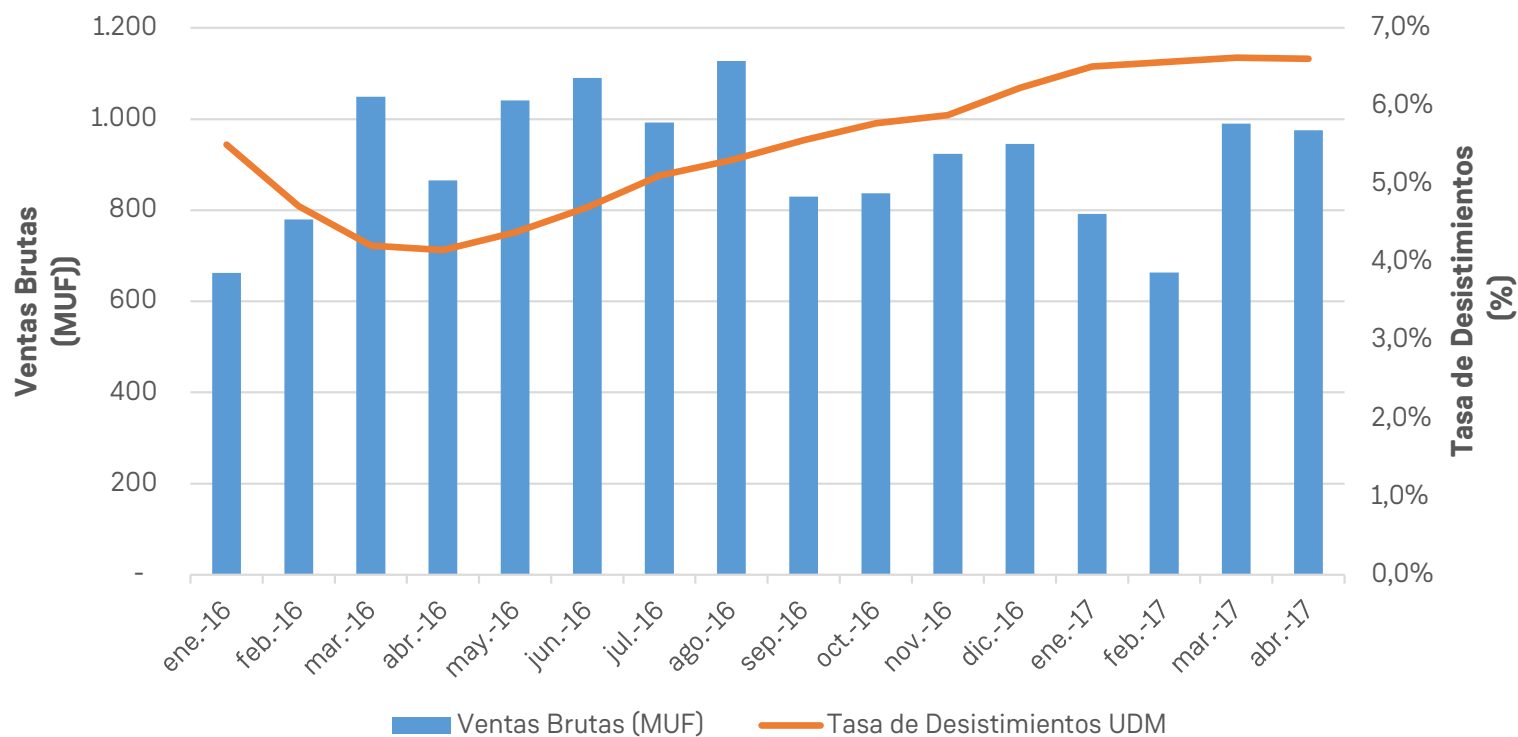
INDICADORES DE GESTIÓN:

LAS FILIALES INMOBILIARIAS HAN LOGRADO UN MEJOR DESEMPEÑO QUE EL PROMEDIO DE LA INDUSTRIA

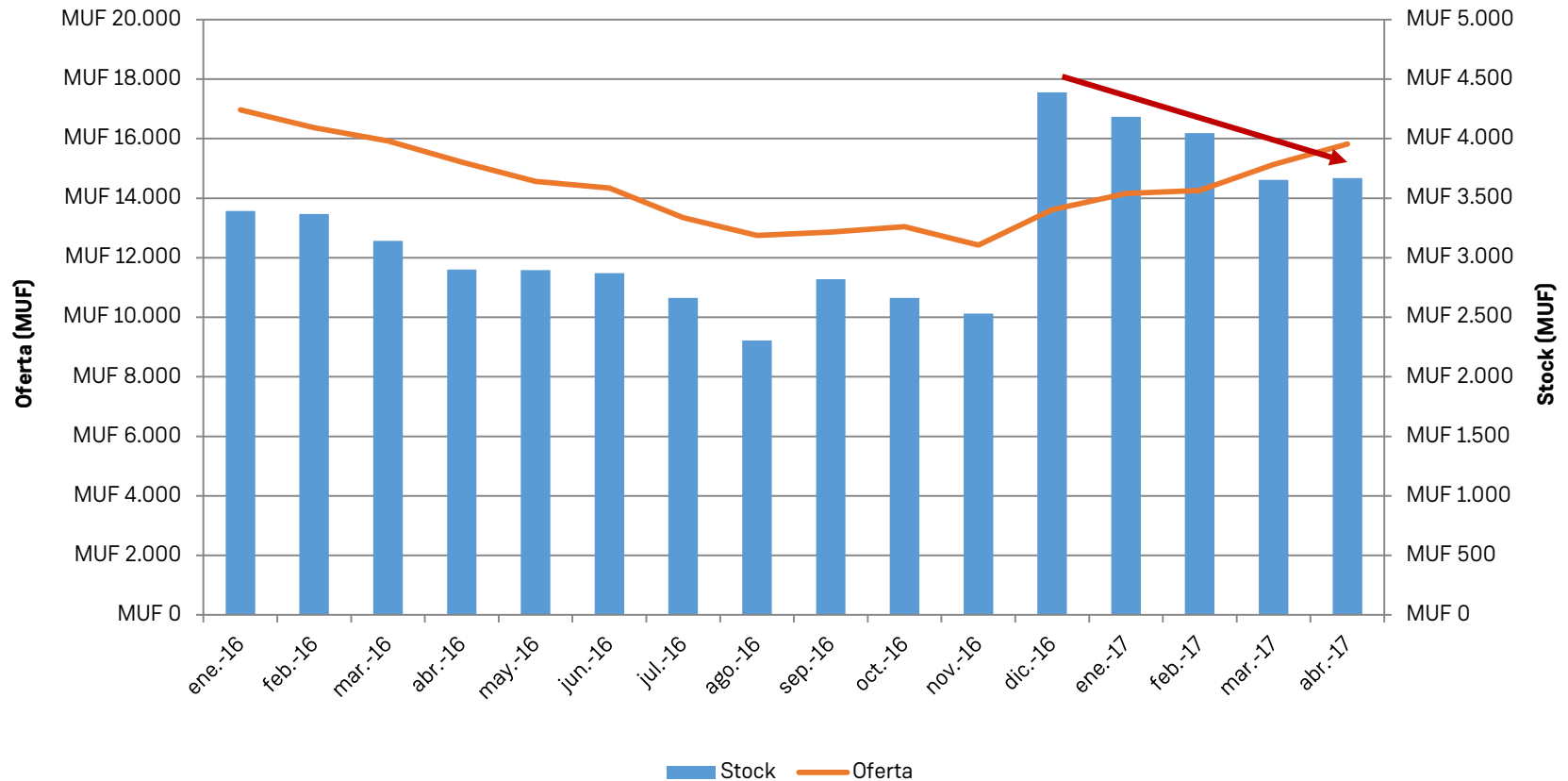
EVOLUCIÓN MENSUAL VENTAS BRUTAS – CASAS Y DEPARTAMENTOS
UNIDADES



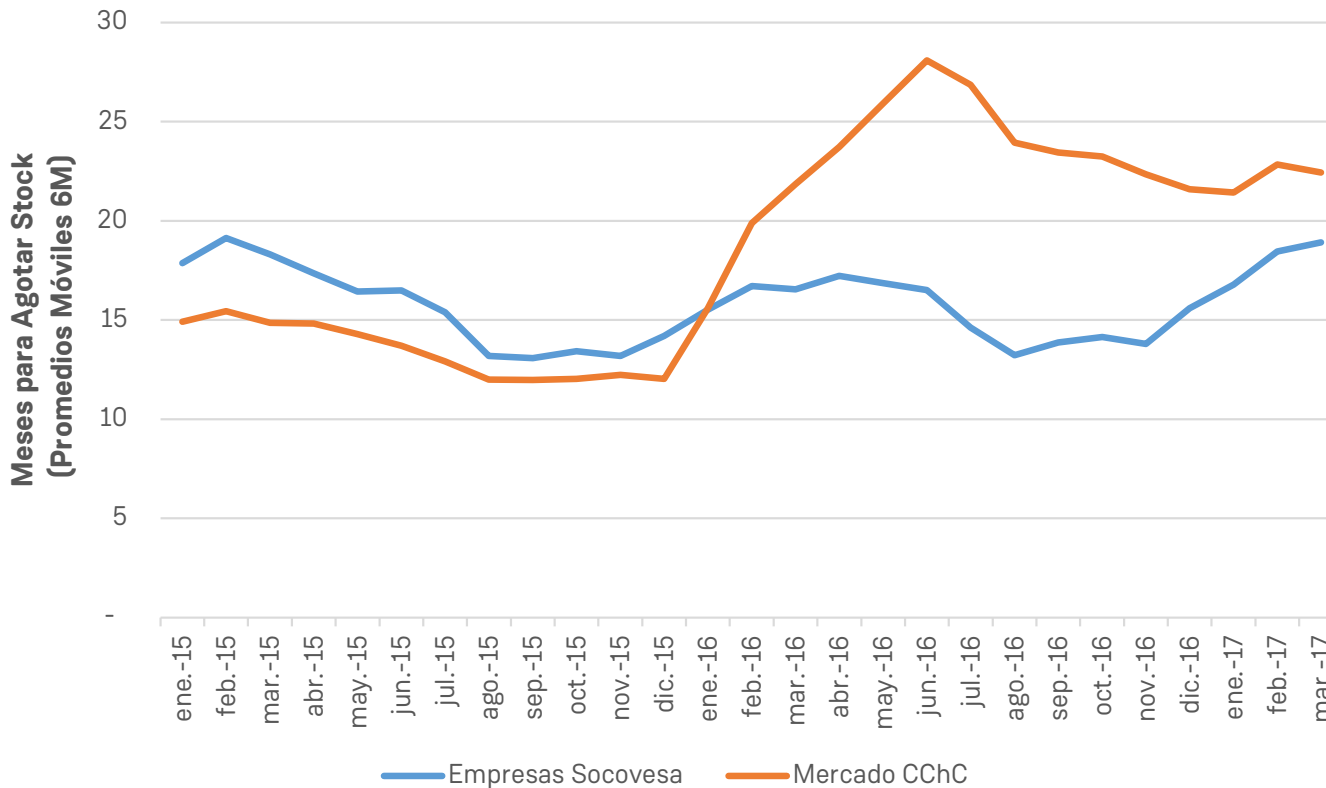
HEMOS LOGRADO MANTENER DESISTIMIENTOS EN NIVELES BAJOS



EL STOCK DE VIVIENDAS TERMINADAS HA IDO DISMINUYENDO DE ACUERDO A LO ANTICIPADO

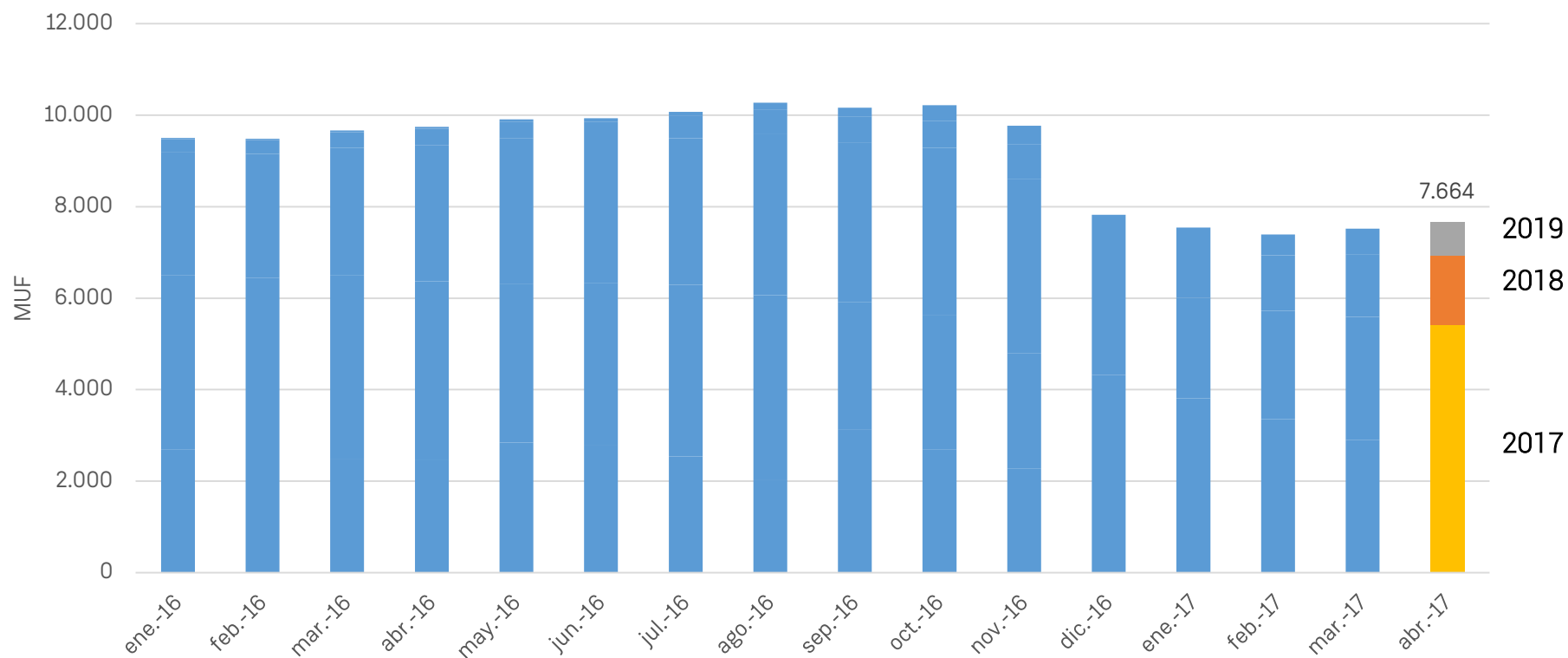


LOS MESES PARA AGOTAR STOCK DE LA COMPAÑÍA HAN AUMENTADO PERO SE MANTIENEN EN NIVELES DE EQUILIBRIO



INDICADORES DE GESTIÓN:

A ABRIL, MANTENEMOS APROX. MMUF 7.7 EN PROMESAS SIN FACTURAR, DE LOS CUALES 69% ESTÁ COMPROMETIDO PARA EL 2017



* Cifra no considera el backlog de SDC ni promesas de terrenos

EL PORTAFOLIO DE PROYECTOS ACTUAL PRESENTA UN GRADO DE AVANCE DE VENTA DE 72%

Nombre Proyecto	A MAR-16			A MAR-17		
	# Proy a Mar 16:	% Avance de Obra	% Vendido	# Proy a Mar 17:	% Avance de Obra	% Vendido
ALMAGRO						
SUBTOTAL TERMINADOS	17	100,0%	93,4%	18	100,0%	88,5%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	18	53,4%	39,7%	11	52,1%	35,0%
TOTAL ALMAGRO	35	75,4%	66,0%	29	81,8%	69,0%
SOCOVELA SANTIAGO						
SUBTOTAL TERMINADOS	19	100,0%	83,5%	26	100,0%	89,4%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	11	70,9%	51,3%	10	18,8%	24,1%
TOTAL SOCOVELA SANTIAGO	30	90,4%	73,4%	36	84,2%	77,8%
SOCOVELA SUR						
SUBTOTAL TERMINADOS	38	100,0%	89,9%	42	100,0%	92,4%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	15	44,6%	32,0%	13	13,1%	21,1%
TOTAL SOCOVELA SUR	53	85,6%	74,1%	55	80,7%	77,3%
PILARES						
SUBTOTAL TERMINADOS	5	100,0%	97,6%	8	100,0%	81,6%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	6	28,3%	27,3%	4	36,5%	22,4%
TOTAL PILARES	11	58,6%	56,2%	12	78,1%	62,6%
Totales	129	79,4%	68,0%	132	81,8%	72,0%
Terminados	79			94		
En Construcción	50			38		

DESARROLLOS COMERCIALES ESTÁ TRAMITANDO LA RECEPCIÓN MUNICIPAL DE NUEVA SANTA MARÍA

- Edificio Nueva Santa María (SDC 90%) – Fecha entrega estimada 2Q 2017
 - » Superficie útil app.: 24.000 m²
 - » Venta esperada: MUF 2.100
 - » En tramitación la recepción municipal del proyecto.
 - » Promesas de compraventa – 40% del valor de venta esperado ya colocado.

II. CONTINGENCIAS



LOS JUICIOS QUE MANTIENE VIGENTE LA FILIAL SOCOICSA AVANZAN HACIA SU TÉRMINO

OBRA	MONTO DEMANDADO	FALLO O ESTADO ACTUAL
Estadio de Temuco (Juicio Civil)	MUF 82	<ul style="list-style-type: none"> • La Corte de Apelaciones confirmó el fallo de 1ª instancia favorable a Socoicsa, incrementando el monto que debe pagar la IMT a MUF 66,7 más intereses y costas, que a la fecha alcanza la suma de MUF 93,5. • La IMT presentó recursos de casación que debiesen quedar resueltos por la Corte Suprema el 1S 2017
Hospital de Cañete (Juicio Civil)	MUF 104	<ul style="list-style-type: none"> • Causa en revisión en la Corte de Apelaciones a propósito de un incidente de abandono del procedimiento presentado por el demandante; fallo debiere emitirse el 1S 2017. • El mandante cobró boletas de garantía por M\$1.627, por lo que se han iniciado dos acciones judiciales que buscan recuperar estos dineros y que están en etapa de apelación en la Corte de Apelaciones de Concepción.
Central Angostura (Juicio Arbitral)	MUF 260	<ul style="list-style-type: none"> • En estado de observaciones a la prueba; fallo de primera instancia debiese emitirse el 1S 2017.

III. PERSPECTIVAS 2017



¿CÓMO ESTAMOS ENFRENTANDO EL AÑO 2017?

- A abril de 2017, las promesas netas de IVA están un 4% por debajo del presupuesto, sin embargo mantenemos la proyección de MUF 11.100 para este año.
- Se espera una utilidad neta de MMUF 1.3.
- Socovesa Sur está sobre el presupuesto en promesas y con bajos niveles de viviendas terminadas.
- Las promesas de Almagro y Pilares están creciendo a abril un 18% y un 9% respectivamente respecto a igual periodo del año anterior.
- Socovesa Santiago está bajo el presupuesto pero continua centrada en mejorar su rotación de activos y en el desarrollo de sus proyectos en altura.
- La Compañía sigue enfocada en la venta de valor, lo que ha implicado el rediseño de la forma de vender y readecuar los equipos de trabajo para responder de mejor manera a las necesidades de los clientes.

EL REAL PROYECTADO DE LANZAMIENTOS DEL AÑO 2017 INVOLUCRA UN AUMENTO DE 97% RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

- Durante el primer trimestre de este año, se lanzaron 14 nuevos proyectos o etapas equivalentes a 986 unidades con una venta potencial de MMUF 3.7.
- Considerando lo lanzado los primeros tres meses del año 2017 y proyectando el resto del año, se estarían poniendo a la venta un total de 4.303 unidades por MMUF 14.6 (-4% respecto a lo presupuestado pero 97% superior a lo lanzado el año 2016)

REAL PROYECTADO

Filial	N° Proyectos o Etapas	N° Viviendas	Precio Promedio	Venta Potencial
Socovesa	37	2.392	UF 2.709	UF 6.479.999
Almagro	10	955	UF 6.028	UF 5.756.819
Pilares	5	956	UF 2.436	UF 2.328.513
TOTALES	52	4.303	UF 3.385	UF 14.565.331

SEGUIREMOS PRIVILEGIANDO MANTENER SANOS EQUILIBRIOS INMOBILIARIOS

	OFERTA (promedio anual)	VIVIENDAS TERMINADAS (promedio anual)	STOCK / OFERTA (promedio anual)	PROMESAS (anuales)	MAS (promedio anual)	LANZAMIENTOS (Valor Venta Potencial sin IVA)
2013	17.729	2.327	13%	13.901	15 meses	14.426
2014	17.718	3.249	18%	12.248	17 meses	10.950
2015	16.321	3.549	22%	13.105	15 meses	10.502
2016	14.281	2.995	21%	10.448	16 meses	7.384
Real						
Proyectado 2017	15.703	3.345	21%	10.965	17 meses	14.565

MIRADA 2018-2020: AVANCES PLAN DE INVERSIÓN EN TIERRA

- Entre noviembre de 2016 y abril de 2017, las filiales inmobiliarias han comprado 7 terrenos por MUF 1.279, para desarrollar proyectos que tienen una venta potencial de MUF 4.678.
- Actualmente se está avanzando en la compra de 5 terrenos por un monto total de MUF 964, equivalentes a una venta potencial de MUF 4.621.
- Esta inversión en tierra permite asegurar los flujos de los años 2018-2020.

STATUS	N° TERRENOS	COMUNAS	COSTO TERRENOS	UNIDADES	
				POTENCIALES A DESARROLLAR	VENTA POTENCIAL
Comprados	7	Las Condes, Santiago Centro, Providencia, Macul y Temuco	UF 1.279.325	1.057	UF 4.678.153
Proceso de Compra	5	La Florida, Maipú, Ñuñoa, La Cisterna	UF 964.087	1.726	UF 4.620.589
TOTAL POTENCIAL INVERSIÓN EN TIERRA			UF 2.243.412	2.783	UF 9.298.742



EMPRESAS 
SOCOVESA

ENTREGA RESULTADOS
PRIMER TRIMESTRE 2017
Press Release, mayo 2017

ALMAGRO

ALMAGRO	1T 16	2T 16	3T 16	4T 16	1T 17
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 716	MUF 1.130	MUF 1.161	MUF 1.083	MUF 844
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	126	183	213	183	145
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 5,7	MUF 6,2	MUF 5,5	MUF 5,9	MUF 5,8
Escrituras*	MUF 999	MUF 1.716	MUF 1.612	MUF 1.635	MUF 1.079
Escrituras Unidades	169	254	225	256	198
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 5,9	MUF 6,8	MUF 7,2	MUF 6,4	MUF 5,4
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 7.782	MUF 7.437	MUF 6.211	MUF 6.704	MUF 7.141
Stock Viviendas Terminadas	MUF 743	MUF 991	MUF 990	MUF 1.838	MUF 1.487
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 6.530	MUF 5.942	MUF 5.492	MUF 4.919	MUF 4.703

* Considera la escrituración en pesos de cada mes, transformada al valor de la UF del último día del mes respectivo

PILARES

PILARES	1T 16	2T 16	3T 16	4T 16	1T 17
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 342	MUF 332	MUF 399	MUF 340	MUF 349
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	144	146	175	142	157
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 2,4	MUF 2,3	MUF 2,3	MUF 2,4	MUF 2,2
Escrituras*	MUF 411	MUF 34	MUF 116	MUF 676	MUF 324
Escrituras Unidades	184	16	47	291	127
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 2,2	MUF 2,1	MUF 2,5	MUF 0,0	MUF 0,0
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 2.397	MUF 2.092	MUF 2.043	MUF 2.189	MUF 2.338
Stock Viviendas Terminadas	MUF 55	MUF 44	MUF 155	MUF 315	MUF 210
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 916	MUF 1.212	MUF 1.488	MUF 1.161	MUF 1.179

* Considera la escrituración en pesos de cada mes, transformada al valor de la UF del último día del mes respectivo

SOCOVESA

SOCOVESA	1T 16	2T 16	3T 16	4T 16	1T 17
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 1.324	MUF 1.366	MUF 1.175	MUF 1.078	MUF 1.103
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	436	448	436	330	460
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 3,0	MUF 3,0	MUF 2,7	MUF 3,3	MUF 2,4
Escrituras*	MUF 1.037	MUF 812	MUF 723	MUF 2.543	MUF 1.225
Escrituras Unidades	394	331	302	974	373
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 2,6	MUF 2,5	MUF 2,4	MUF 2,6	MUF 3,3
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 5.744	MUF 4.811	MUF 4.602	MUF 4.716	MUF 5.650
Stock Viviendas Terminadas	MUF 2.344	MUF 1.837	MUF 1.674	MUF 2.236	MUF 1.957
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 2.221	MUF 2.777	MUF 3.218	MUF 1.741	MUF 1.637

* Considera la escrituración en pesos de cada mes, transformada al valor de la UF del último día del mes respectivo