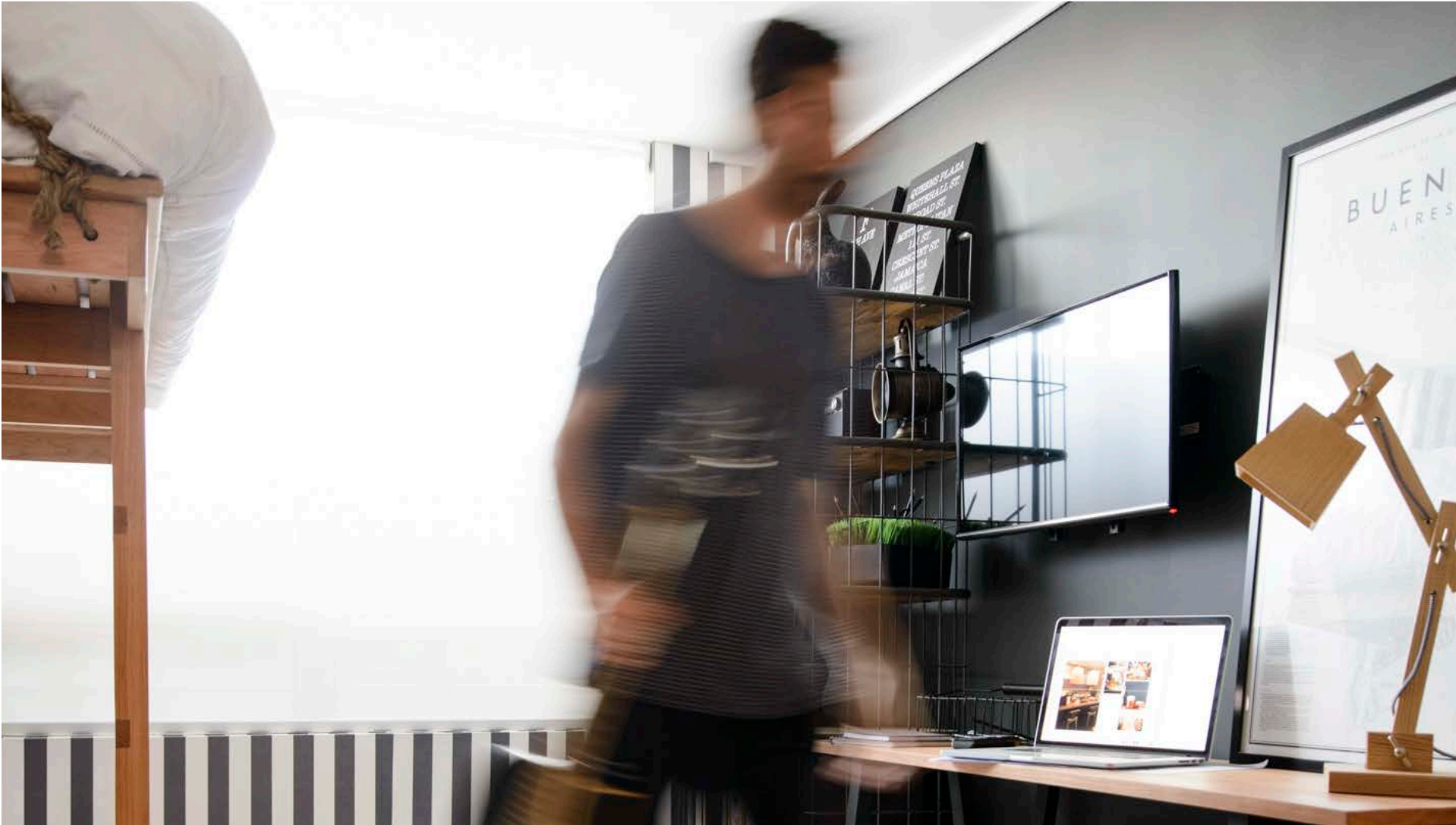
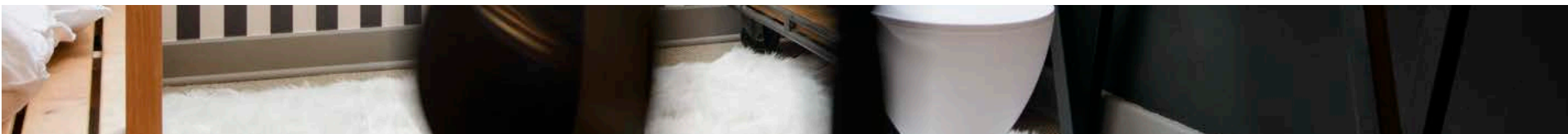




EMPRESAS 
SOCOVESA

Junta de Accionistas Socovesa S.A.

*Mauricio Varela L., Gerente General Corporativo
Abril de 2017*



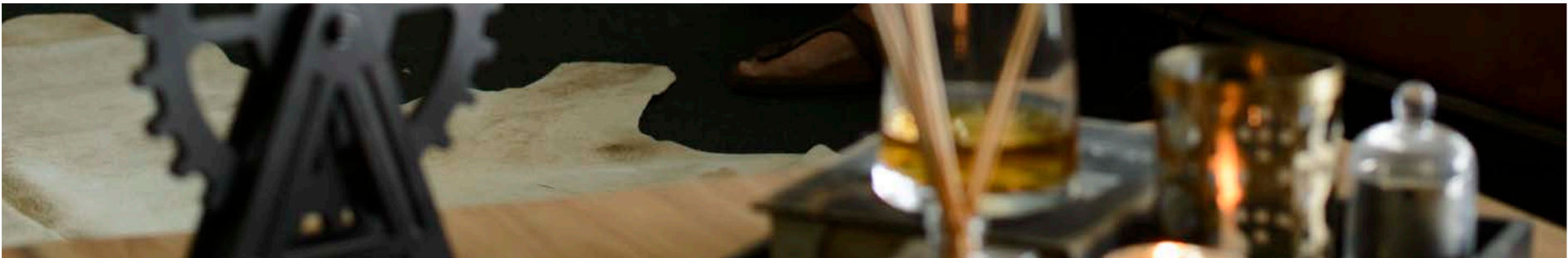
Índice de contenidos

1. Principales resultados 2016
2. Seguimiento indicadores de gestión del negocio inmobiliario
3. Visión 2017 - 2018



EMPRESAS 
SOCOVESA

Principales resultados 2016



Resultado 2016

La compañía logra utilidades de UFMM1,3 con margen EBITDA del 20% a pesar de un menor nivel de ingresos del 6%

ESTADO DE RESULTADOS (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 16	12M 15	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	343.541.393	363.546.013	-6%
Costos de ventas	(241.253.584)	(257.460.914)	-6%
Ganancia bruta	102.287.809	106.085.099	-4%
<i>Margen bruto</i>	29,8%	29,2%	
Gastos de administración	(44.365.643)	(46.010.967)	-4%
Resultado operacional	57.922.166	60.074.132	-4%
Resultado no operacional	(2.652.912)	(22.199.454)	-88%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	55.269.254	37.874.678	46%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	(14.320.852)	(4.612.678)	210%
Ganancia (pérdida)	40.948.402	33.262.000	23%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	35.273.440	30.407.756	16%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	5.674.962	2.854.244	99%
<i>Margen Neto</i>	10,3%	8,4%	2 pto
Ebitda	68.720.293	64.704.286	6%
<i>Margen Ebitda</i>	20,0%	17,8%	

Seis años de crecimiento sostenido de los márgenes

La estrategia competitiva ha permitido fortalecer los márgenes brutos en todas las filiales

Márgenes Brutos 2010 a 2016

Filiales y consolidado

	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Neg. Inmobiliario	Consolidado
12M 2016	26,3%	33,1%	30,0%		29,8%	29,8%
12M 2015	26,8%	32,2%	30,0%		29,3%	29,2%
12M 2014	25,7%	29,2%	28,2%		27,0%	26,0%
12M 2013	22,7%	26,7%	23,1%	29,4%	24,1%	22,6%
12M 2012	27,1%	28,4%	19,3%		27,0%	19,4%
12M 2011	22,4%	31,2%	17,8%		25,4%	19,6%
12M 2010	17,0%	29,1%	15,8%		21,8%	18,5%

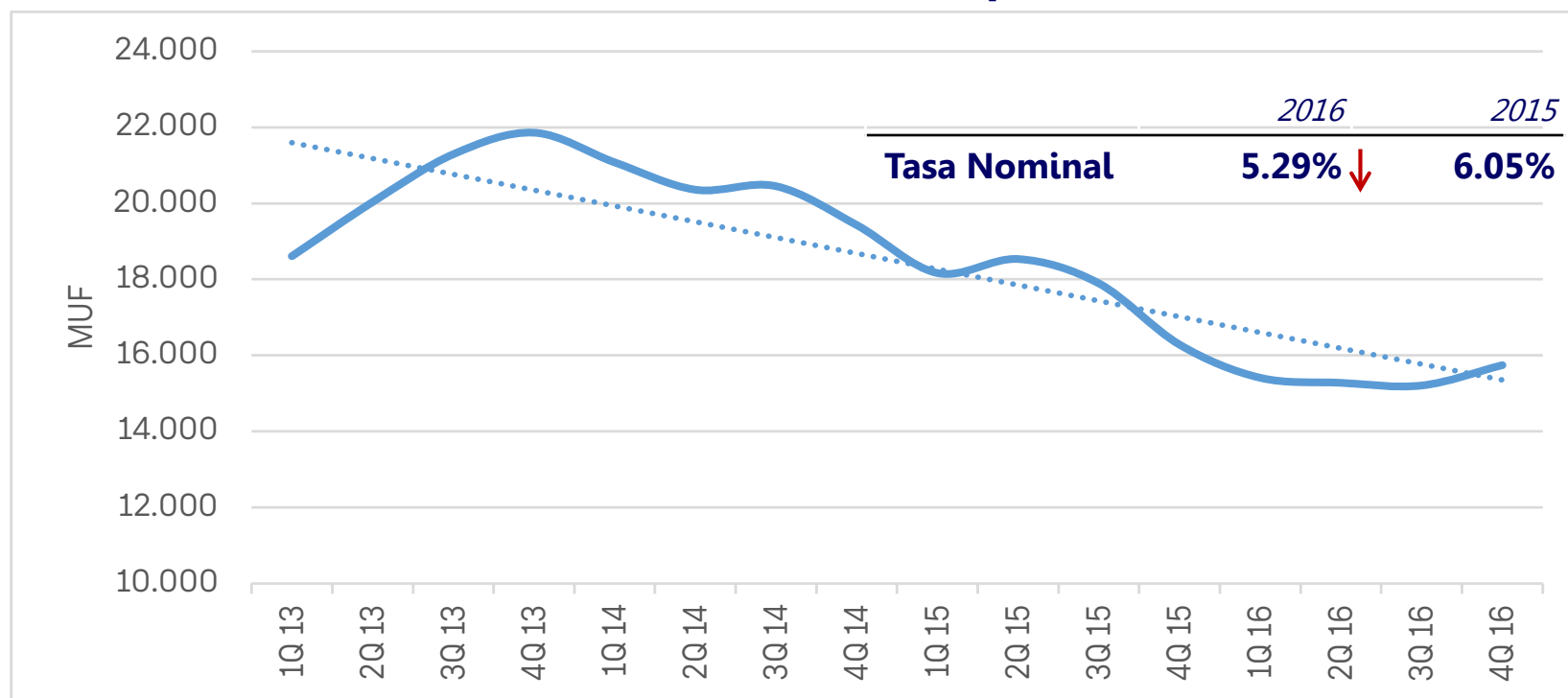
11,3%

Crecimiento
Margen Bruto
Consolidado

Menor nivel de deuda promedio y menores tasas

El gasto financiero disminuyó un 20% respecto al registrado durante el 2015

Nivel de deuda financiera promedio



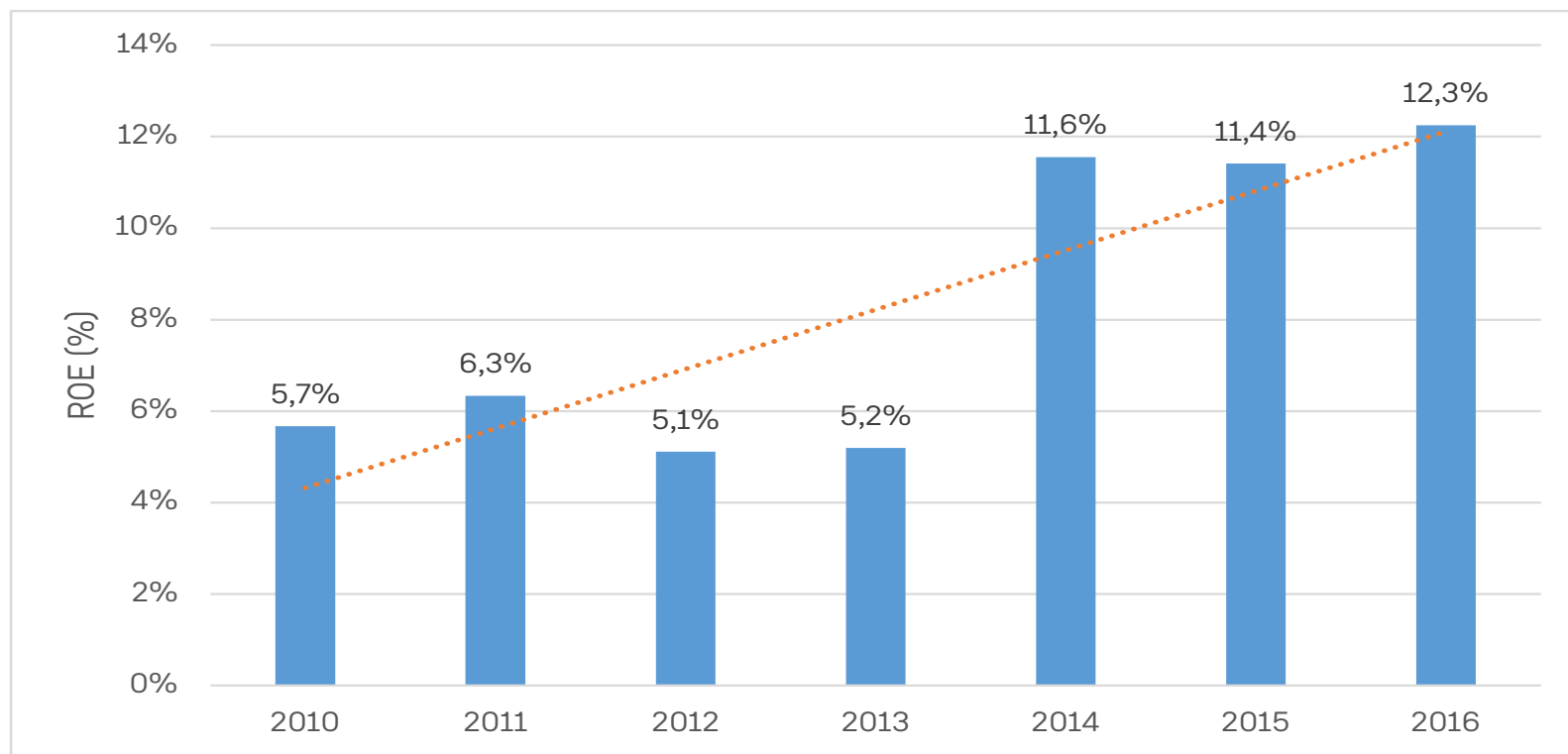
Nota : La tasa nominal incluye intereses más reajustes del pasivo financiero.

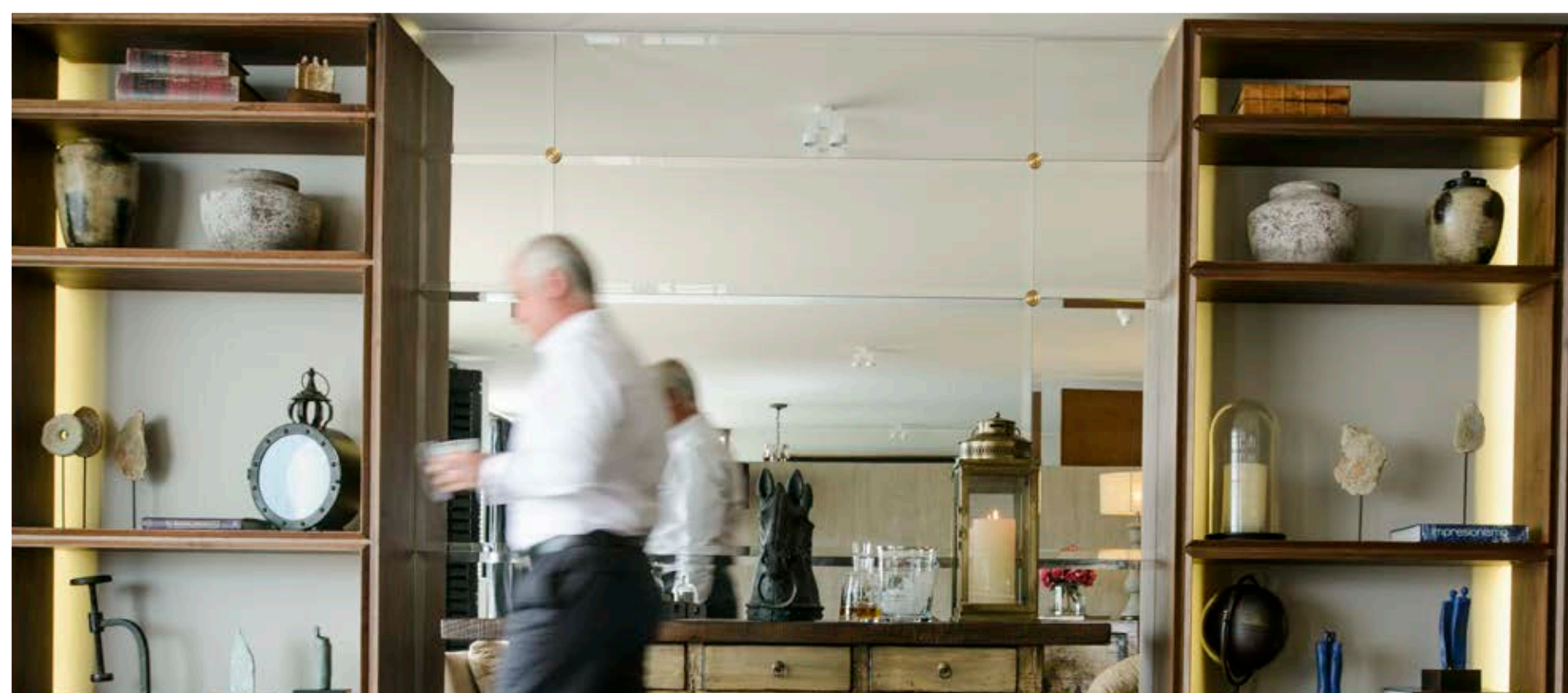
Un nuevo umbral en términos de generación de utilidades

Por tercer año consecutivo, la compañía logra utilidades por sobre MMUF 1,1

	PCGA				IFRS						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ingresos (MUF)	7.535	9.444	9.947	9.785	12.024	14.395	14.492	13.555	16.029	14.185	13.039
EBITDA (MUF)*	881	1.210	1.034	931	1.173	1.797	1.720	1.984	2.914	2.525	2.608
Mg. EBITDA (%)	11,7%	12,8%	10,4%	9,5%	9,8%	12,5%	11,9%	14,6%	18,2%	17,8%	20,0%
Utilidad (MUF)	429	809	374	74	546	612	501	516	1.154	1.186	1.339
Mg. Neto (%)	5,7%	8,6%	3,8%	0,8%	4,5%	4,3%	3,5%	3,8%	7,2%	8,4%	10,3%

El ROE alcanza a 12.3% ,consolidándose en niveles por sobre el 11% y alcanzando su nivel más alto de los últimos años





EMPRESAS 
SOCOVESA

Seguimiento a indicadores de gestión del negocio inmobiliario

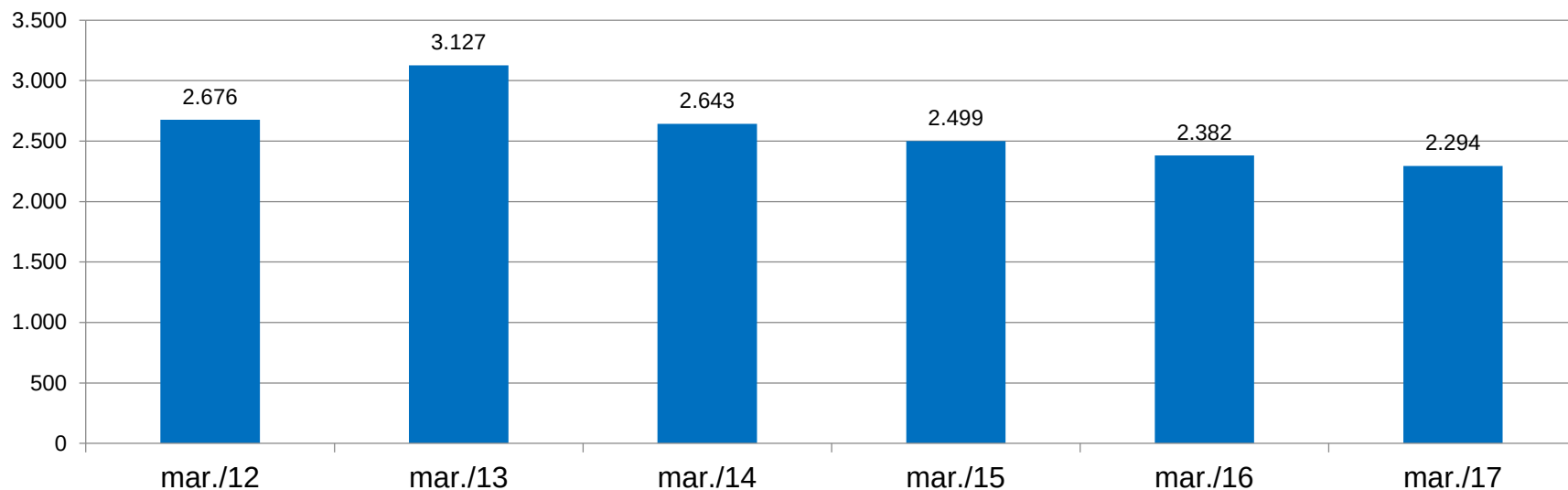


Promesas de negocio

A marzo de 2017, las promesas de negocios están un 4% bajo el año pasado y un 3% bajo el presupuesto.

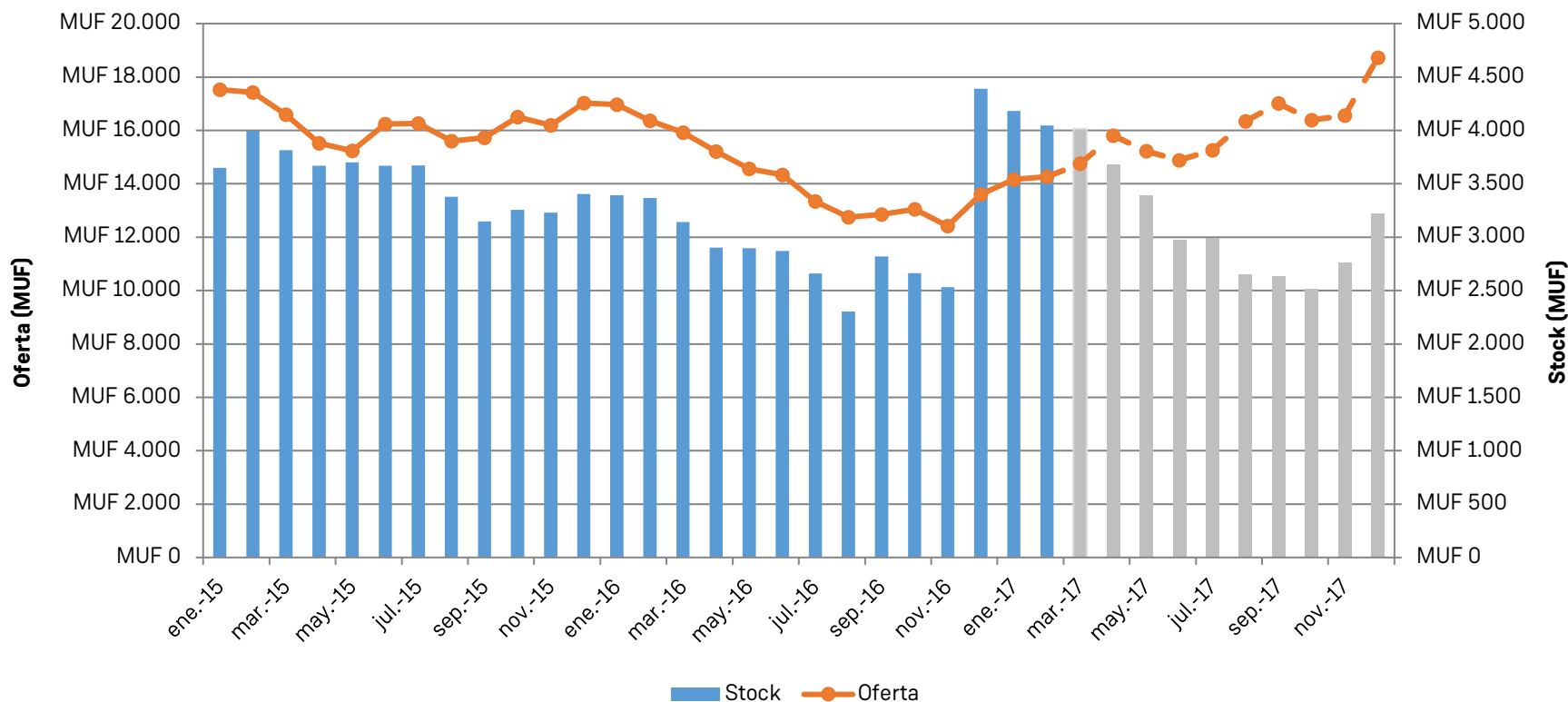
CIERRES DE NEGOCIO SIN IVA (MUF)

Acumulado a marzo 2012-2017



Anticipación de recepción municipal de algunos proyectos y menor nivel de ventas:

El stock de viviendas terminadas cerró por sobre los años anteriores, sin embargo, se debieran retomar los niveles de equilibrio hacia mediados de año

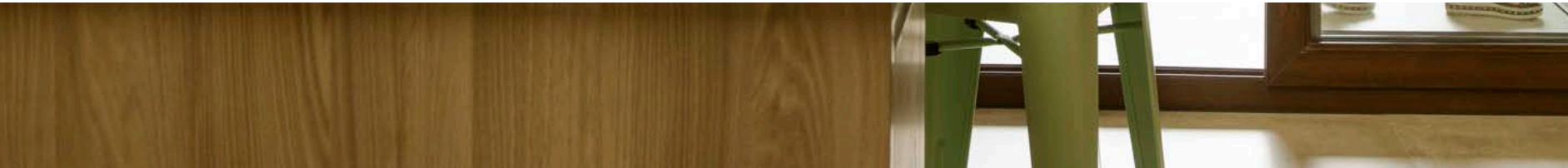


Ciclo económico e inmobiliario:

Los meses para agotar stock de la compañía debieran mantenerse durante el año en un promedio de 17 meses

MAS (meses para agotar stock)





Contexto de negocios 2017: ¿Fin del ciclo de bajo crecimiento?

Bajo crecimiento económico con mejora de condiciones externas y cambio en el ciclo político

Economía: Bajo crecimiento y mejora de condiciones externas

Se estima que el país crecerá entre 1.5% y 2%, mantendrá una tasa de inflación en torno a 3%, niveles de desempleo moderados y tasas de interés de corto y largo plazo bajas.

Mayor expectativas de crecimiento en países relevantes para Chile como Brasil y USA y estabilidad en China. Finalmente hay una mejoría en el precio de los commodities.

Demanda: Recuperación hacia tendencia LP

Durante el 2016 se terminó de ajustar la demanda después de la "promoción del IVA" por lo que el 2017 se debiera enfrentar una demanda en recuperación hacia su tendencia de LP.

Política: Cambio de ciclo

Vemos que el ciclo político cambió, lo que genera un mayor consenso respecto de la relevancia del crecimiento económico.

Créditos Hipotecarios: Más exigentes

Banca más exigente en el otorgamiento del crédito hipotecario: alza en las exigencias de pie parece razonable y la demanda ya ha ido internalizando este nuevo escenario. Sin embargo, las tasas hipotecarias se mantienen en niveles históricamente bajos.

Plan de lanzamientos e inversión en tierra

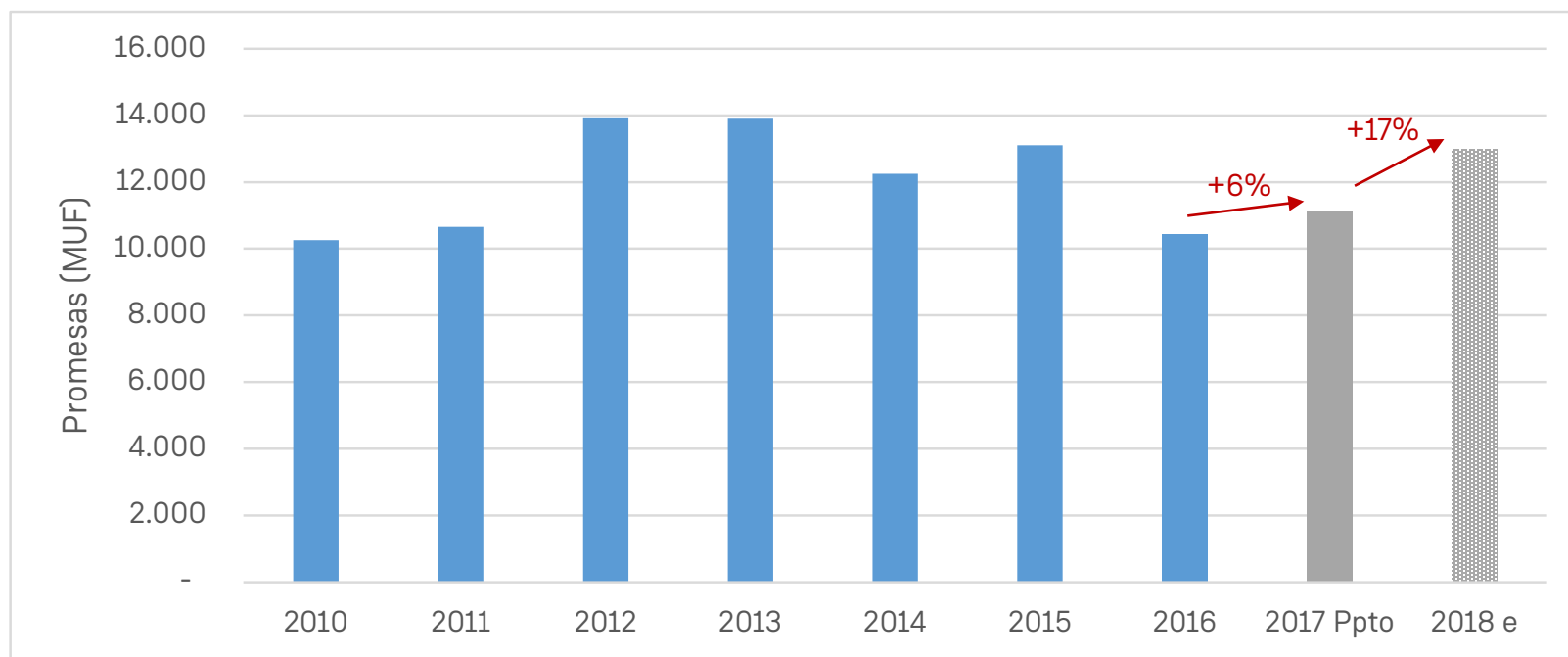
Un programa selectivamente más agresivo en la medida que se cumplan metas de ventas y márgenes

	LANZAMIENTOS	INVERSIÓN EN TIERRA
ALMAGRO	Se estima lanzar 11 proyectos nuevos, equivalentes a 1.305 unidades con venta potencial por MUF 6.450	Compras de terrenos enfocados en el segmento medio y alto Inversión estimada: MUF 1.000
PILARES	Se estima lanzar 5 proyectos nuevos, equivalentes a 954 unidades con venta potencial por MUF 2.430	Foco en el desarrollo en altura en segmentos perimetrales al eje del metro Inversión estimada: MUF 570
SOCOVESA	Se estima lanzar 40 nuevas etapas y/o proyectos, equivalentes a 2.125 unidades con venta potencial por MUF 6.270	Foco en el desarrollo en altura en el segmento medio pericentral Inversión estimada: MUF 1.280
ES	LANZAMIENTOS TOTALES POR MUF 15.150	INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA: MUF 2.850

Presupuesto promesas de negocio 2017 y 2018

Este año se proyecta un nivel levemente superior al de 2016, para subir a un nivel de UFMM13 el año 2018

Promesas



Bajo riesgo comercial

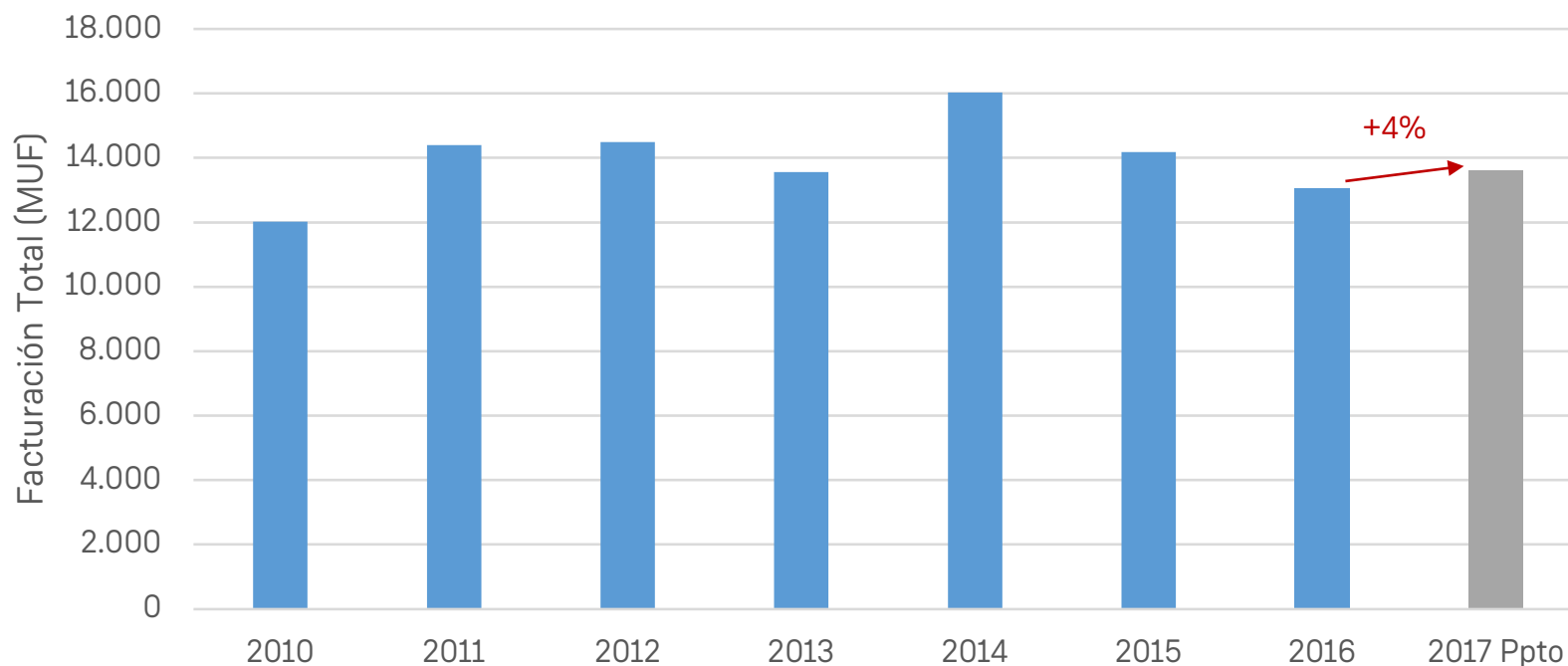
**El 2017 debiera ser un año sólido en resultados;
54% del presupuesto del 2017 quedó promesado a dic-16**

	Saldo Vendido por Facturar Año 2017	Facturación Presupuesto 2017	% a la Fecha
Socovesa	MUF 1.853	MUF 5.460	34%
Almagro	MUF 3.555	MUF 5.250	68%
Pilares	MUF 1.143	MUF 1.800	63%
SDC	MUF 802	MUF 1.110	72%
TOTAL	MUF 7.353	MUF 13.620	54%

Presupuesto 2017

Se proyecta que los ingresos totales serán levemente superiores a los del 2016

Facturación



En síntesis

Nuestra visión para los años 2017 - 2018

- **Compañía más sólida**
- **Plan de inversiones selectivamente más agresivo**
- **Administración enfocada en perseverar en estrategia de negocios que está siendo exitosa**
- **Utilidades 2017:** El presupuesto de utilidad neta 2017 es de MMUF 1.3.

EMPRESAS 
SOCOVESA

Junta de Accionistas Socovesa S.A.

*Mauricio Varela L., Gerente General Corporativo
Abril de 2017*

