EMPRESAS SOCOVESA

Entrega de Resultados 3er Trimestre 2015

Press Release

Diciembre 2015

EMPRESAS SOCOVESA

Highlights a septiembre 2015

- La Compañía presenta ingresos levemente superiores que los del año 2014 y con márgenes brutos en niveles record para el periodo enero-septiembre (consolidación de la estrategia de **rentabilizar el crecimiento**).

- Menores gastos financieros son resultado de una menor deuda promedio y menores tasas de interés.

- La oferta sigue respondiendo al escenario macroeconómico de mayor ajuste que se espera para el 2016.

- Nivel de viviendas terminadas se mantiene en MMUF 3.

- Fallo del juicio contra el Mall del Centro de Concepción significó un efecto neto en resultados de MUF 116 – no cambia la proyección de utilidades de la Compañía para el año 2015.

EMPRESAS SOCOVESA

Resultados e indicadores de gestión

EMPRESAS SOCOVESA

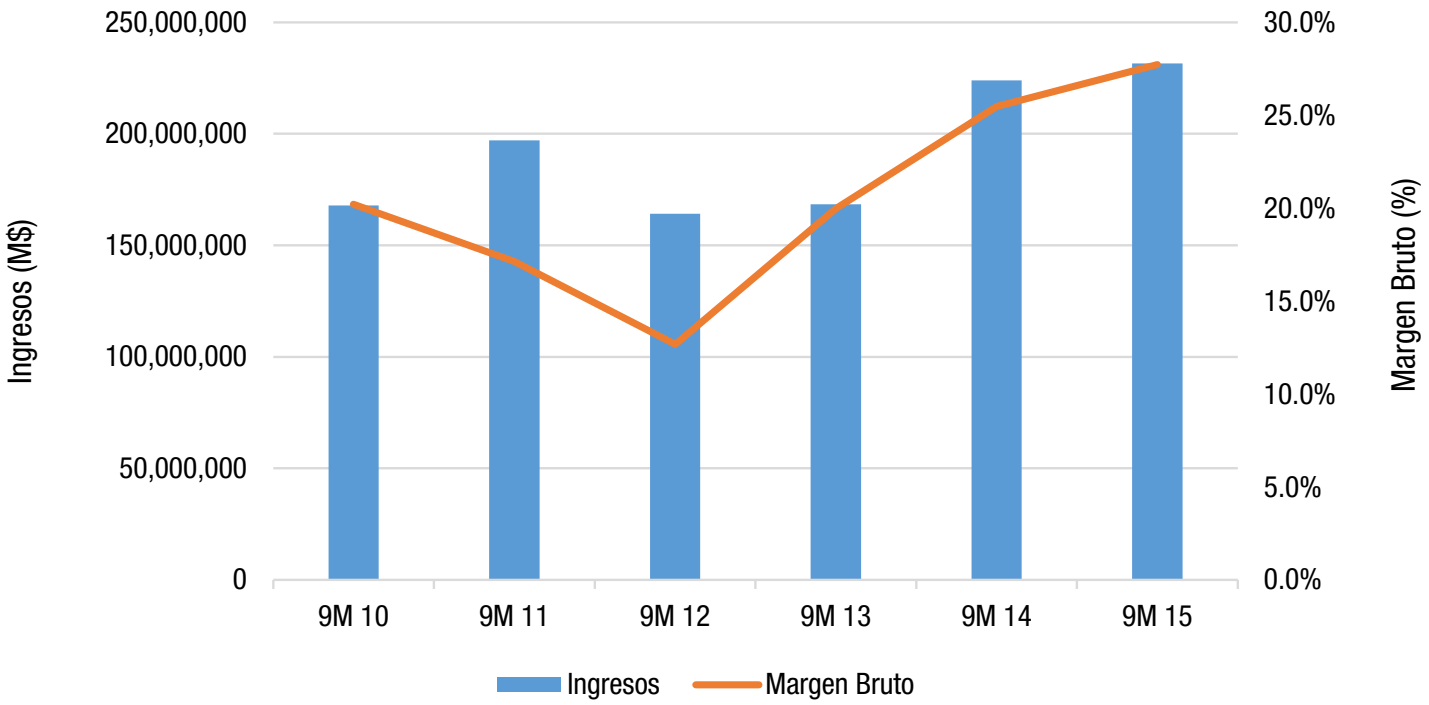
Desde el Estado de Resultados, las cifras presentan mejoras relevantes en sus indicadores. Los márgenes se consolidan en niveles sobre el 25%

ESTADO DE RESULTADOS (miles de $)	CONSOLIDADO			DES. INMOBILIARIO		
	9M 15	9M 14	% VAR.	9M 15	9M 14	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	231,612,425	223,936,437	3%	226,989,442	220,026,379	3%
Costos de ventas	(166,727,256)	(166,920,028)	0%	(162,516,531)	(162,034,402)	0%
Ganancia bruta	64,885,169	57,016,409	14%	64,472,911	57,991,977	11%
Margen bruto	*28%*	*25%*		*28%*	*26%*	
Gastos de administración	(32,068,487)	(29,497,989)	9%	(30,746,627)	(27,964,873)	10%
Resultado operacional	32,816,682	27,518,420	19%	33,726,284	30,027,104	12%
Resultado no operacional	(12,501,962)	(14,328,426)	-13%	(8,226,279)	(11,199,584)	-27%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	20,314,720	13,189,994	54%	25,500,005	18,827,520	35%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	(2,257,674)	(214,386)	953%	(3,988,263)	(2,203,416)	81%
Ganancia (pérdida)	18,057,046	12,975,608	39%	21,511,742	16,624,104	29%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	14,075,405	10,540,832	34%	17,483,888	13,516,786	29%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	3,981,641	2,434,776	64%	4,027,854	3,107,318	30%
EBITDA	38,111,059	36,140,622	5%	43,327,987	38,480,659	13%
Margen EBITDA	*16%*	*16%*		*19%*	*17%*	

EMPRESAS SOCOVESA

Estrategia de Valor Agregado y Rentabilidad:

El margen bruto consolidado ha mejorado pasando de 20% en el 2010 a 28% en el 2015



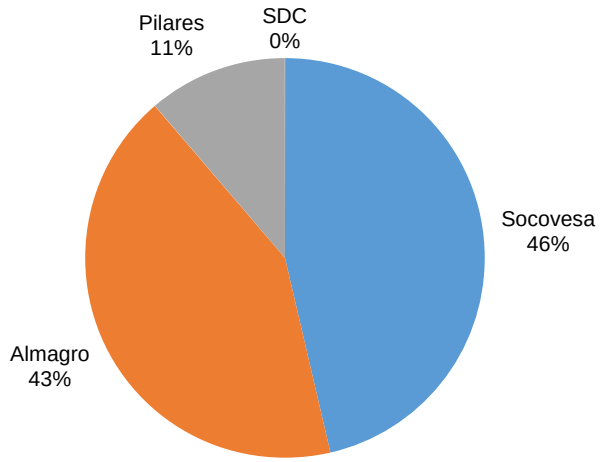
EMPRESAS SOCOVESA

Estrategia de Valor Agregado y Rentabilidad:

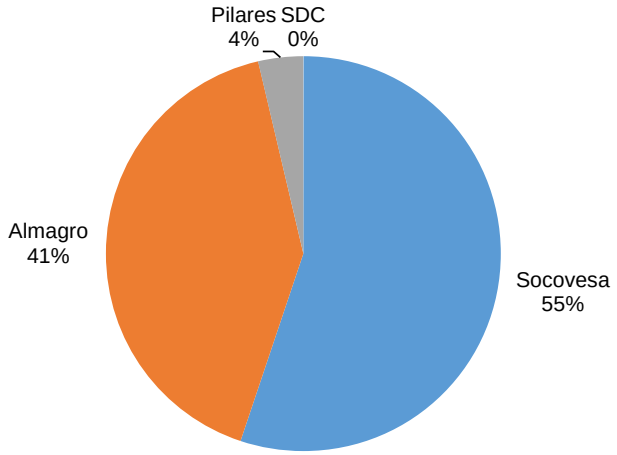
Todas las filiales inmobiliarias muestran mejoras en sus márgenes alcanzando record históricos

	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Neg. Inmob.
9M 2015	24.7%	32.4%	29.2%		28.4%
9M 2014	24.8%	28.4%	27.7%		26.4%
9M 2013	20.9%	22.5%	23.0%	28.6%	21.7%
9M 2012	22.6%	29.4%	20.0%		24.7%
9M 2011	21.3%	30.6%	17.0%		24.1%
9M 2010	18.1%	28.5%	15.5%		22.6%

Ingresos 2015

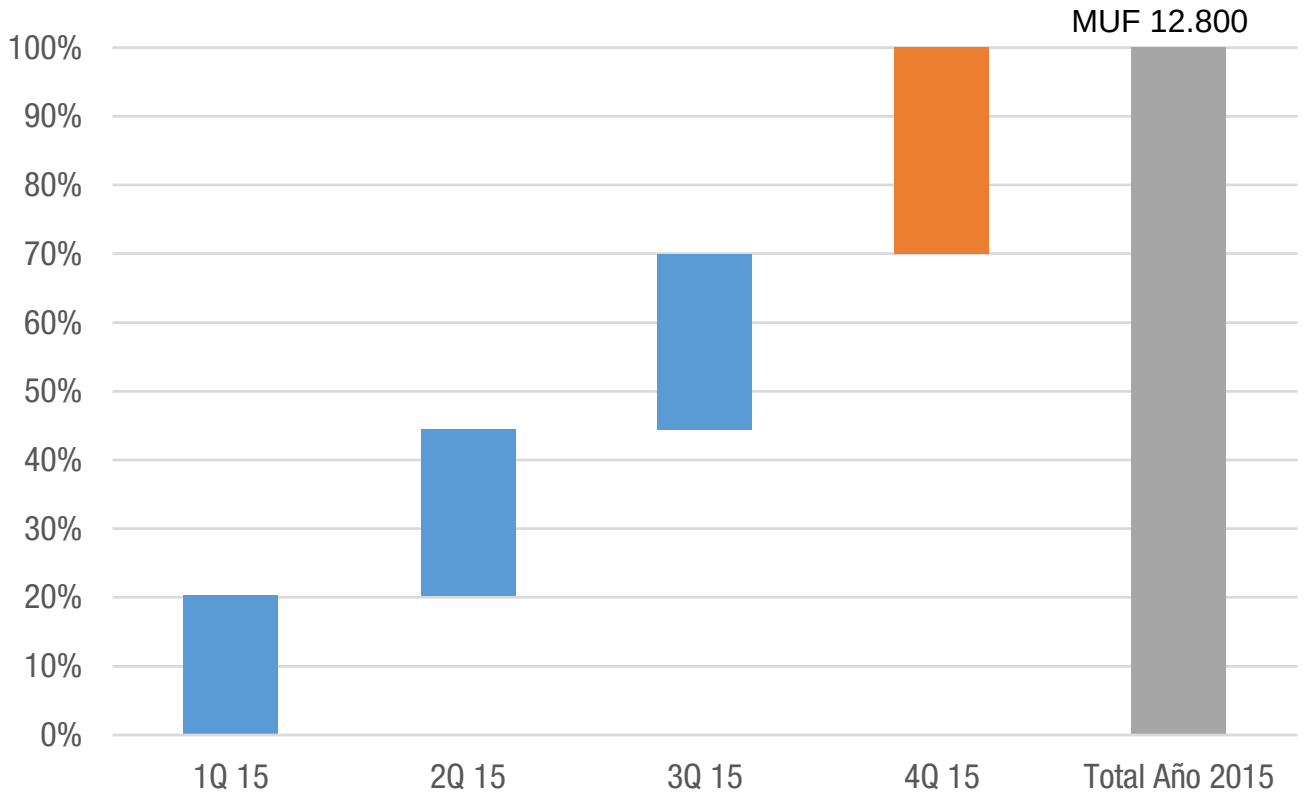


Ingresos 2014



EMPRESAS SOCOVESA

A septiembre, lo facturado representa el 70% del presupuesto anual de ingresos del negocio inmobiliario



EMPRESAS SOCOVESA

El aumento en gastos de administración viene dado por mayores gastos en juicios y legales vinculados principalmente a las contingencias de Socoicsa

GASTOS DE ADMINISTRACION (miles de $)	9M 15 M$	9M 14 M$	% VAR	9M 15 MUF	9M 14 MUF	% VAR
Remuneraciones de administración	16,261,855	15,715,445	3%	641.57	650.26	-1%
Gastos de comercialización	4,795,502	4,503,762	6%	189.19	186.35	2%
Gastos generales	3,749,632	2,886,580	30%	147.93	119.44	24%
Gastos de mantención stock	2,482,942	2,201,536	13%	97.96	91.09	8%
Contribuciones	1,954,513	2,039,818	-4%	77.11	84.40	-9%
Honorarios de administración	1,552,687	1,587,373	-2%	61.26	65.68	-7%
Depreciaciones	615,651	405,433	52%	24.29	16.78	45%
Amortización intangibles	628,026	119,674	425%	24.78	4.95	400%
Donaciones	27,679	38,368	-28%	1.09	1.59	-31%
Total	**32,068,487**	**29,497,989**	**9%**	**1,265**	**1,221**	**4%**
GAV/Ingresos	**14%**	**13%**		**14%**	**13%**	

EMPRESAS SOCOVESA

Menor nivel de deuda y menores tasas

El gasto financiero disminuye 25% respecto al registrado en septiembre de 2014, impactando positivamente en los resultados de la Compañía

COSTO FINANCIERO (miles de $)	CONSOLIDADO		
	9M 15	9M 14	% VAR
Costo financiero en resultado	14,173,720	16,086,447	-12%
Costo financiero activado	7,264,496	12,421,362	-42%
Costo financiero total	**21,438,216**	**28,507,809**	**-25%**
% de activación	34%	44%	
Cobertura de Gto. Financiero (EBITDA / Cto. Financiero total)	1.8	1.3	

- Menor deuda promedio y menores tasas permitieron la disminución del 25% del costo financiero entre un periodo y otro

	9M 15	9M 14
Deuda Financiera Promedio del Periodo	MUF 17.398	MUF 19.874
Tasa Nominal	6.32%	7.71%

Tasa Nominal incluye intereses más reajustes del Pasivo Financiero

EMPRESAS SOCOVESA

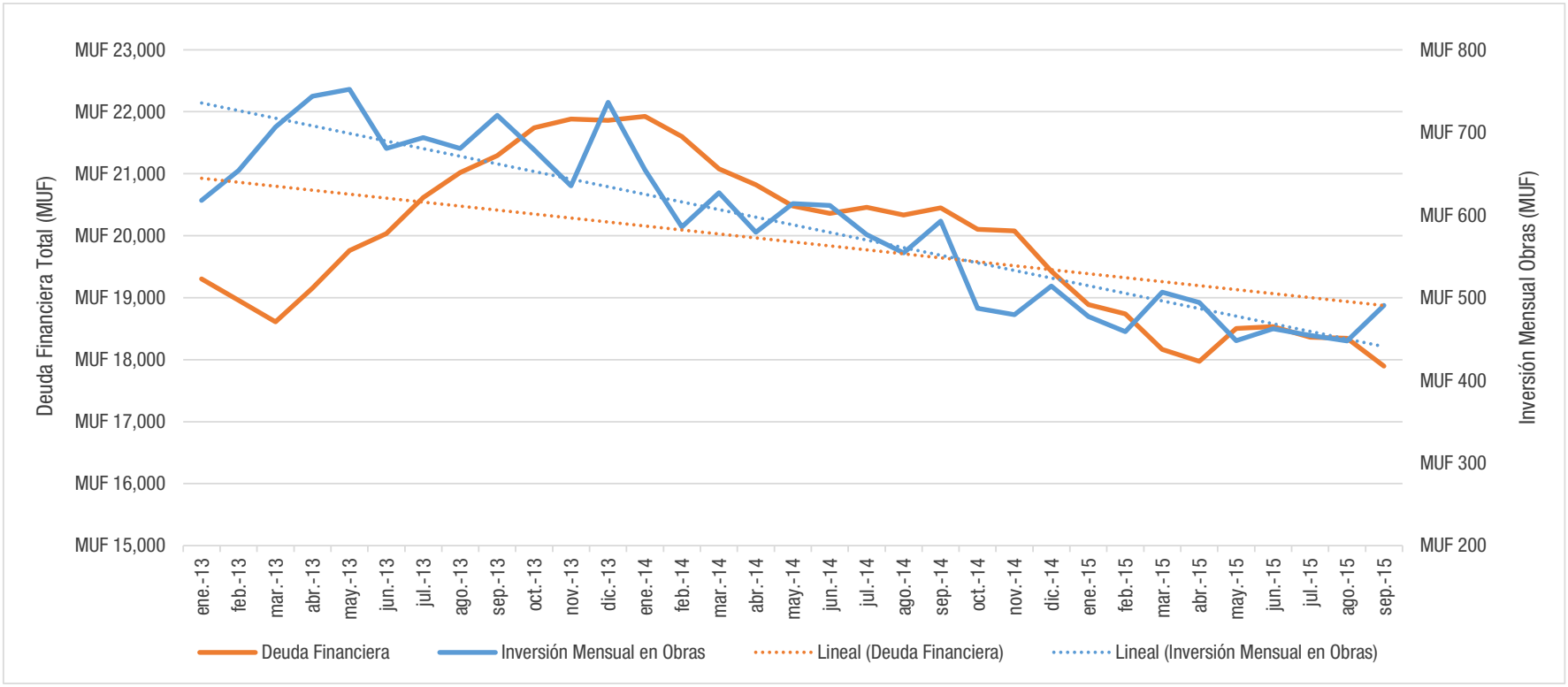
La Compañía enfrenta un ciclo de mayor incertidumbre, con un escenario macroeconómico que presupone un menor dinamismo en la industria inmobiliaria

- Chile con expectativas de crecimiento que han ido disminuyendo a lo largo del año pero que ubican el PIB del 2016 en torno a 2.0% y entre 2.0-3.0% para el 2017.
- Empleo continúa en niveles sanos – tasa de desempleo en 6.3% a octubre de 2015.
- Expectativas de inflación se mantienen en torno al 4%.
- Tasas de interés de largo plazo continúan bajas.
- Sin embargo, la confianza de los consumidores ha experimentado una importante caída, llegando a niveles similares a los de la crisis sub-prime.

EMPRESAS SOCOVESA

Manejo del Ciclo Económico/Inmobiliario:

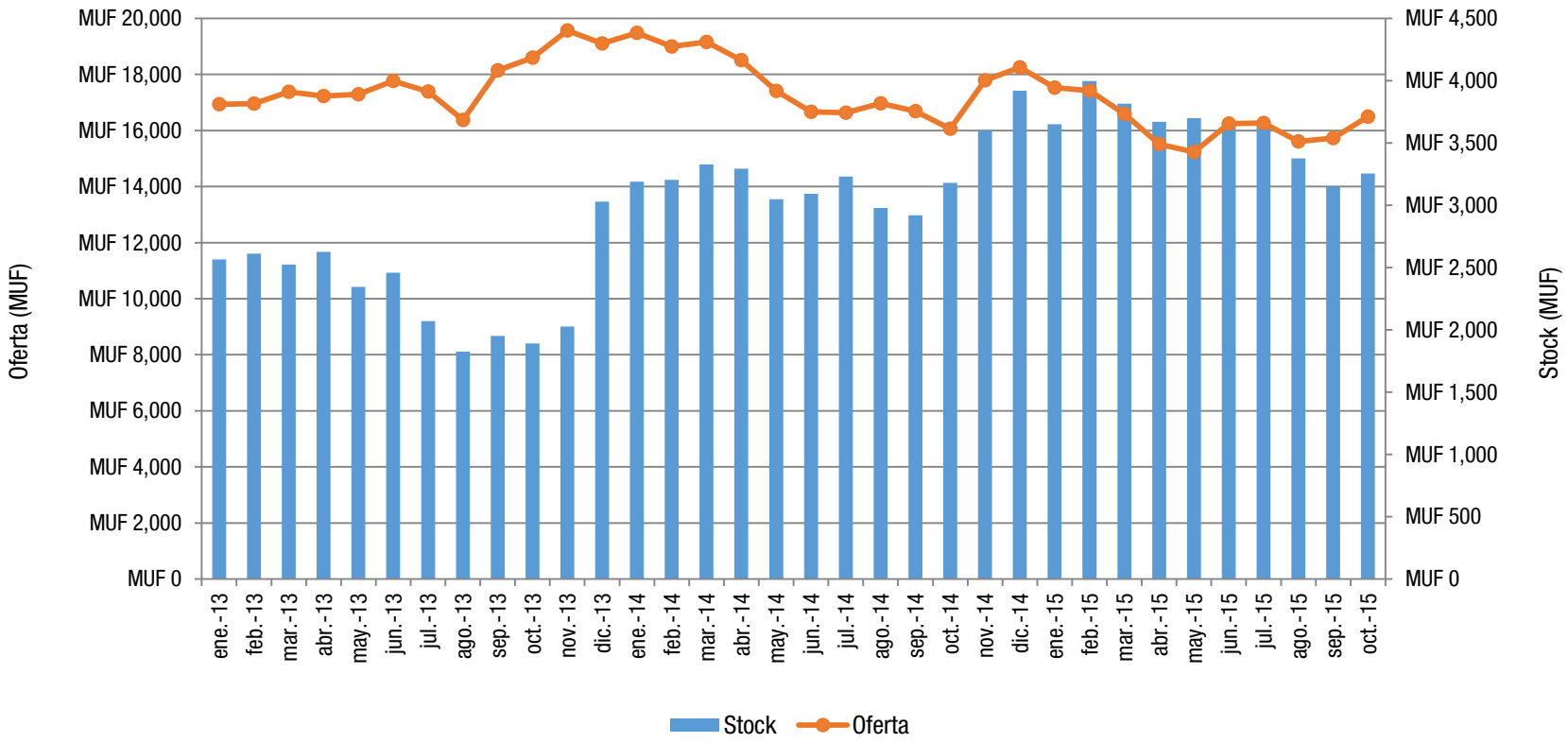
Anticipando este escenario, desde mediados de 2013 la Compañía ha ajustado su nivel de operación, disminuyendo por tanto la deuda financiera



EMPRESAS SOCOVESA

Manejo del Ciclo Económico/Inmobiliario:

La contrapartida de esta menor inversión es un nivel de oferta más bajo, el cual se ubica en torno a MMUF 15,7. Continúa la gestión sobre las viviendas terminadas, principalmente casas



EMPRESAS SOCOVESA

El portafolio de proyectos actual tiene menos riesgo asociado: mayor avance de construcción y también de ventas

Nombre Proyecto	A SEP-14 # Proy a Sept 14:	A SEP-14 % Avance de Obra	A SEP-14 % Vendido	A SEP-15 # Proy a Sept 15:	A SEP-15 % Avance de Obra	A SEP-15 % Vendido
ALMAGRO						
SUBTOTAL TERMINADOS	14	100.0%	95.2%	17	100.0%	92.2%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	23	47.1%	43.9%	15	57.2%	49.8%
TOTAL ALMAGRO	**37**	**64.3%**	**60.8%**	**32**	**78.8%**	**70.9%**
PILARES						
SUBTOTAL TERMINADOS	3	100.0%	98.2%	4	100.0%	92.0%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	5	48.3%	41.1%	4	36.9%	33.0%
TOTAL PILARES	**8**	**63.8%**	**57.9%**	**8**	**67.7%**	**60.6%**
SOCOVESA SANTIAGO						
SUBTOTAL TERMINADOS	17	100.0%	88.6%	19	100.0%	86.8%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	12	83.1%	43.5%	13	50.2%	33.4%
TOTAL SOCOVESA SANTIAGO	**29**	**91.6%**	**66.4%**	**32**	**80.6%**	**65.8%**
SOCOVESA SUR						
SUBTOTAL TERMINADOS	30	100.0%	85.3%	45	100.0%	87.3%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	24	78.7%	46.1%	9	67.3%	45.8%
TOTAL SOCOVESA SUR	**54**	**90.2%**	**66.9%**	**54**	**95.0%**	**80.8%**
Totales	**128**	**77.3%**	**63.2%**	**126**	**82.5%**	**70.9%**
Terminados	**64**			**85**		
En Construcción	**64**			**41**		

EMPRESAS SOCOVESA

Los lanzamiento del año 2015 se han mantenido en los niveles presupuestados a principios de año

- Durante el tercer trimestre de 2015, se lanzaron 9 nuevos proyectos o etapas, por un total de 946 unidades con una venta potencial de MMUF 3.3.

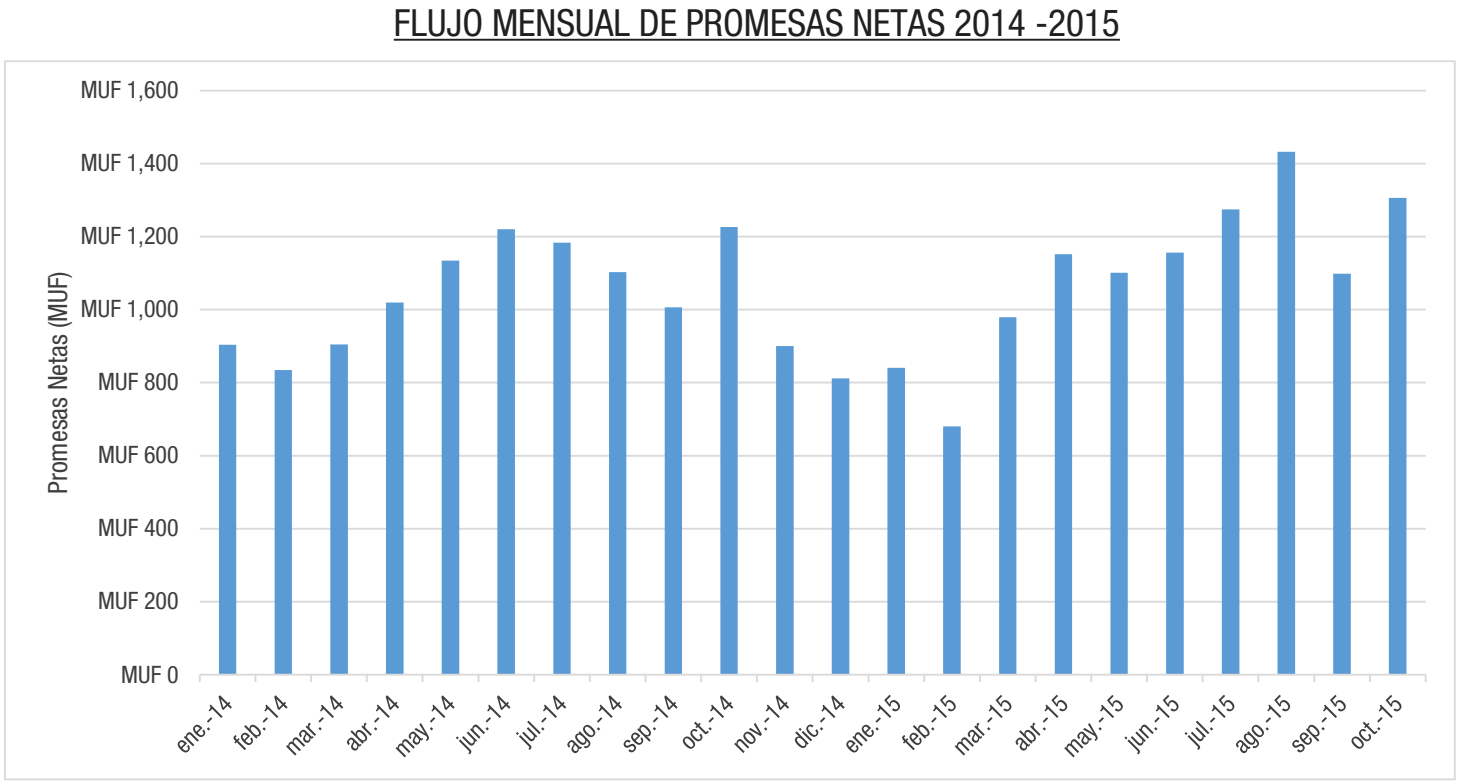
- Considerando lo lanzado los primeros nueves meses del año 2015 y proyectando el resto del año, se estarían poniendo a la venta un total de 3.454 unidades por MUF 10.616 (-3% respecto a lo presupuestado a inicios del 2015)

REAL PROYECTADO 12M 15

Filial	N° Viviendas	Precio Promedio	Venta Potencial
Socovesa	1,413	UF 2,536	UF 3,583,306
Almagro	651	UF 6,055	UF 3,941,671
Pilares	1,390	UF 2,224	UF 3,091,213
TOTALES	**3,454**	**UF 3,074**	**UF 10,616,190**

EMPRESAS SOCOVESA

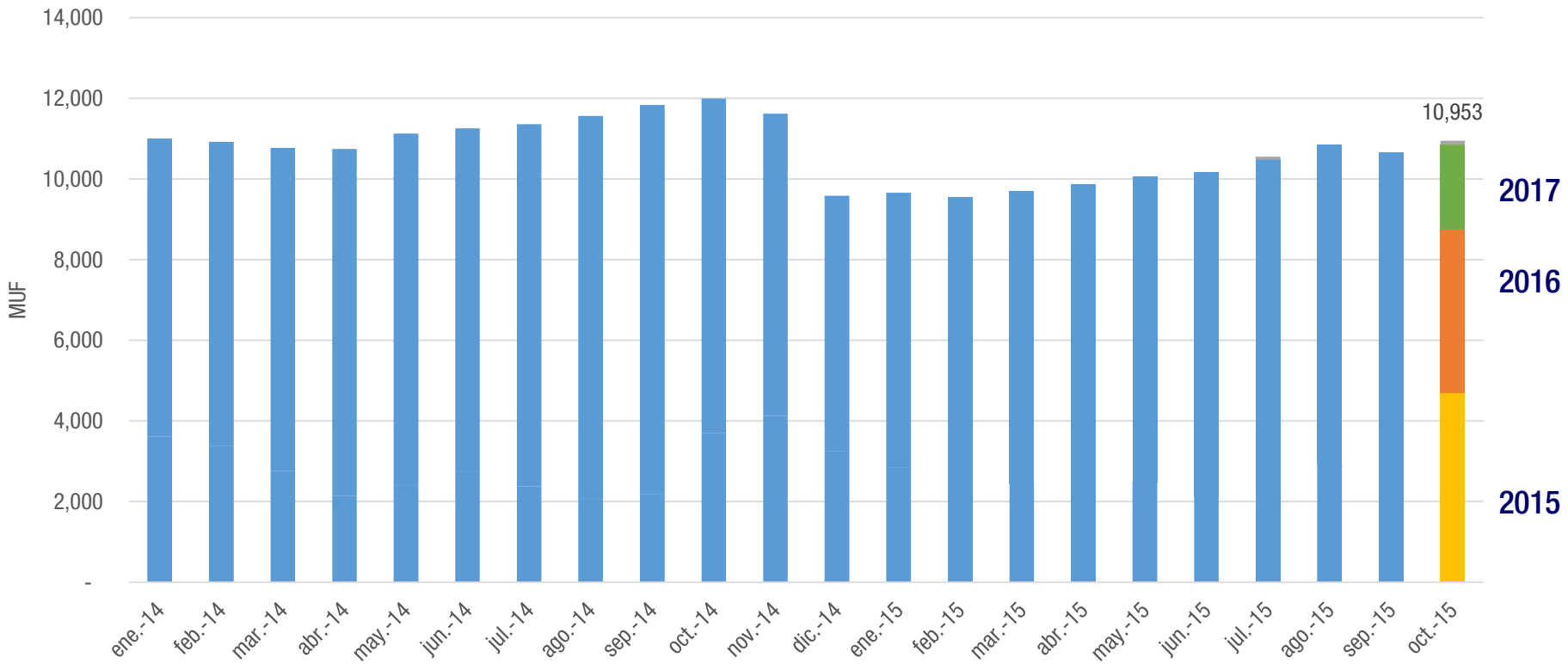
Las ventas a octubre se ubican un 6% por encima del año 2014, manteniendo la tendencia de los meses anteriores



La estrategia continua siendo premiar márgenes más que crecer en volumen

EMPRESAS SOCOVESA

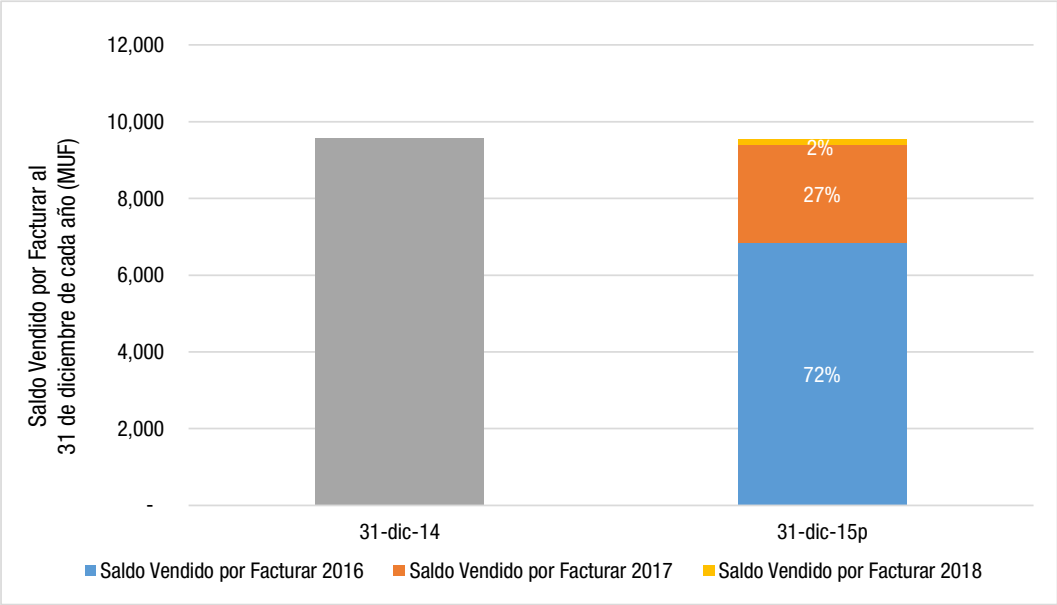
A octubre, mantenemos aprox. MMUF 10.9 en promesas sin facturar, de los cuales 44% está comprometido para el 2015



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

EMPRESAS SOCOVESA

Se estima que el año 2016 partirá con un 55% del presupuesto de ingresos comprometido. Adicionalmente, se han robustecido las promesas con mayores pies y mejoras en control de gestión



- Almagro y Pilares iniciarán el año 2016 con el 70% del presupuesto de facturación ya comprometido.
- El desafío mayor será para Socovesa (filiales de casas) que quedará con un saldo vendido por facturar del 30% de su presupuesto 2016.
- Durante el año 2014, la Compañía avanzó hacia una política de exigir como pie el 15%; este año, las filiales de departamentos lo aumentaron al 20%, anticipándose a la aplicación de la nueva normativa de los bancos.

- Comparando septiembre de 2014 con septiembre de 2015, la tasa de desistimiento ha disminuido desde un 7.5% a un 5.7% de las promesas brutas (medido en UF).

EMPRESAS SOCOVESA

Desarrollos Comerciales continúa con su programa de obras de acuerdo a lo presupuestado

- Edificio Parque Oriente (SDC 33%) -- Fecha entrega estimada 1Q 2016
  - » Superficie útil app.: 16.300 m^2
  - » Edificio prometido vender en un 100% - Venta total por aprox. MUF 1.415.
  - » Recepción final solicitada en agosto 2015. Obras de mitigación vial postergan su recepción final para primer trimestre de 2016.

- Edificio Nueva Santa María (SDC 90%) – Fecha entrega estimada 4Q 2016
  - » Superficie útil app.: 24.000 m^2
  - » Venta Esperada: MUF 2.100
  - » Avance de obra 60%, en línea con lo presupuestado. En construcción losa piso 30.
  - » Promesas de compraventa – 35% superficie edificio.

EMPRESAS SOCOVESA

I&C y Contingencias

EMPRESAS SOCOVESA

Al haber sentencia en el juicio del Mall del Centro de Concepción, la incertidumbre asociada a Socoicsa disminuye

ESTADO DE RESULTADOS (miles de $)	ING. Y CONSTRUCCIÓN		
	9M 15	9M 14	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	4,622,983	3,910,058	18%
Costo de ventas	(4,210,725)	(4,885,626)	-14%
Ganancia bruta	412,258	(975,568)	-142%
Margen bruto	*9%*	*-25%*	
Gasto de administración	(1,321,860)	(1,533,116)	-14%
Resultado operacional	(909,602)	(2,508,684)	-64%
Resultado no operacional	(4,275,683)	(3,128,842)	37%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(5,185,285)	(5,637,526)	-8%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	1,730,589	1,989,030	-13%
Ganancia (pérdida)	(3,454,696)	(3,648,496)	-5%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(3,408,483)	(2,975,954)	15%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(46,213)	(672,542)	-93%
EBITDA	(5,216,928)	(2,340,037)	123%
Margen EBITDA	*-113%*	*-60%*	

EMPRESAS SOCOVESA

Perspectivas Años 2016 – 2017

EMPRESAS SOCOVESA

¿Cómo estamos enfrentando el periodo 2016 - 2018?

- El año 2015 se mantiene alineado con el presupuesto. Se espera una utilidad neta en el entorno de MMUF 1.0.

- Nuevo ajuste a la ley del IVA señala que los proyectos inmobiliarios que tengan un permiso de construcción durante el 2015 y cuya obra termine durante el 2016, quedarán exentas de IVA. Esto favorece principalmente a los edificios que serán finalizados durante el 2016, disminuyendo la incertidumbre respecto del año inmobiliario 2017.

- A partir del 2016-2017, la Compañía enfrentará una demanda menor, impactada por la aplicación de IVA a la venta de viviendas:

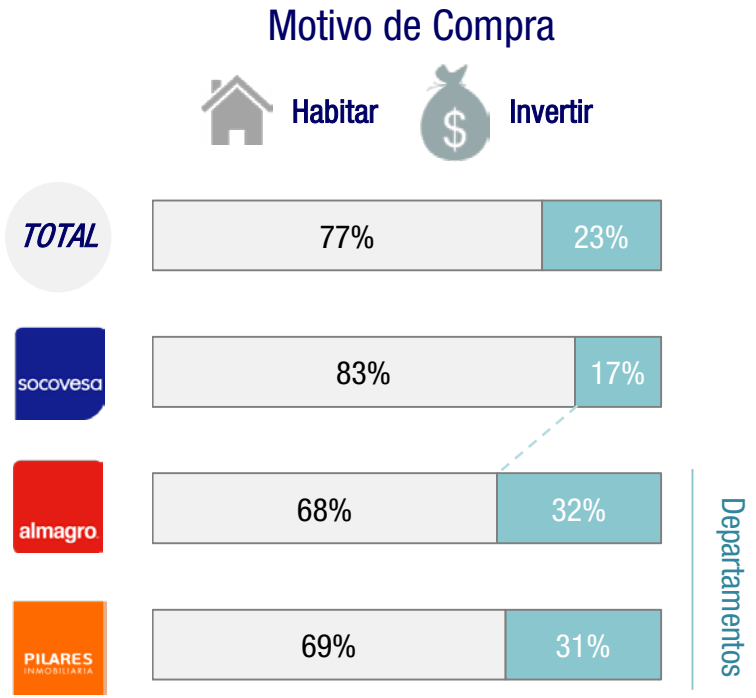
  - Adelanto de promesas el año 2015 => impacto estimado en el mercado el 2016 y en Empresas Socovesa

  - Equilibrios inmobiliarios de LP

EMPRESAS SOCOVESA

Efecto IVA: poniéndole cifras a la incertidumbre

- El 23% de las promesas 2015 de ES (en unidades) se debe a los inversionistas
- Cuando se trata de departamentos las ventas como inversión casi se duplican



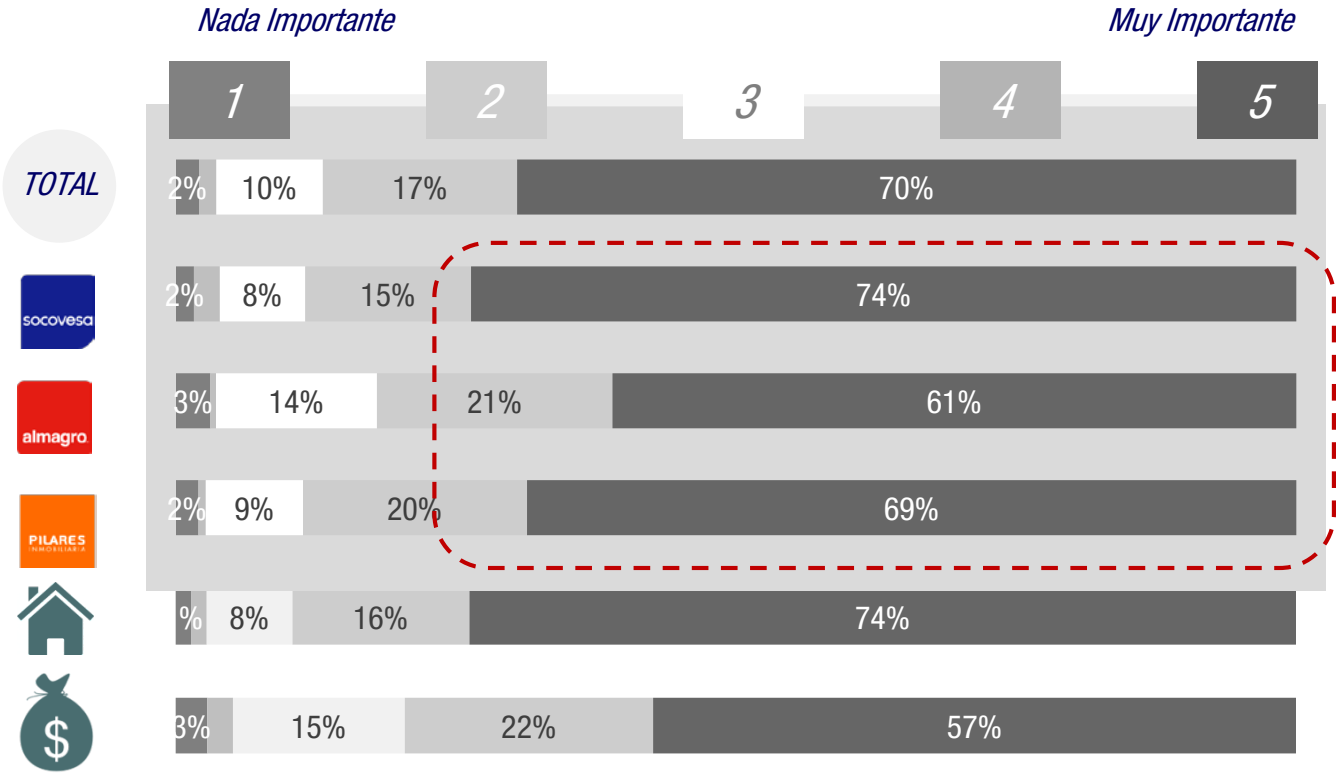
Base: 778 | Socovesa: 433 | Almagro: 195 | Pilares: 150

EMPRESAS SOCOVESA

Efecto IVA: poniéndole cifras a la incertidumbre

- Dos tercios de los clientes declaran que era muy importante comprar una propiedad durante este año

¿Qué tan importante era para ti realizar la compra durante el 2015?



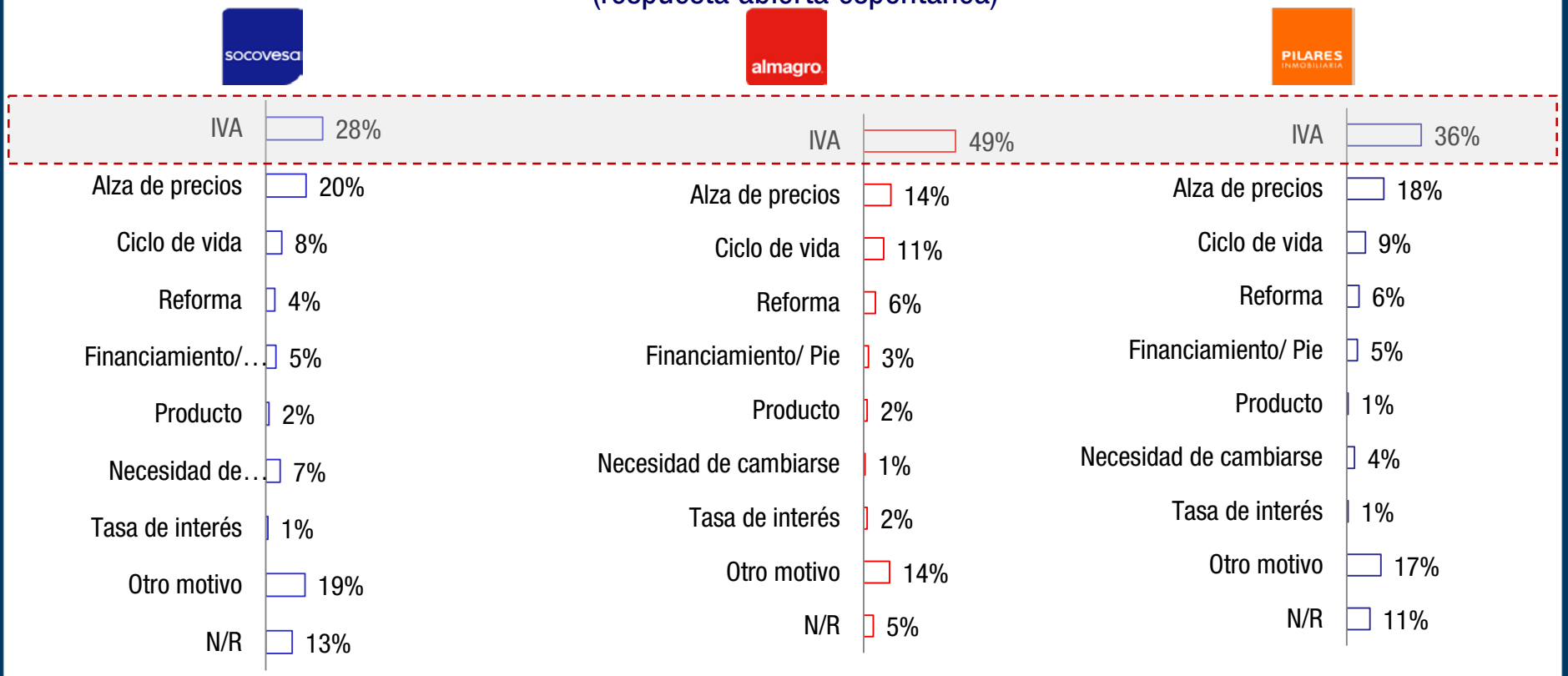
Base: 778 | Socovesa: 433 | Almagro: 195 | Pilares: 150 | Habitar: 599 | Invertir: 179

EMPRESAS SOCOVESA

Efecto IVA: poniéndole cifras a la incertidumbre

- El incorporar IVA a la venta de viviendas ha sido el principal motivo de urgencia para comprar durante el año 2015

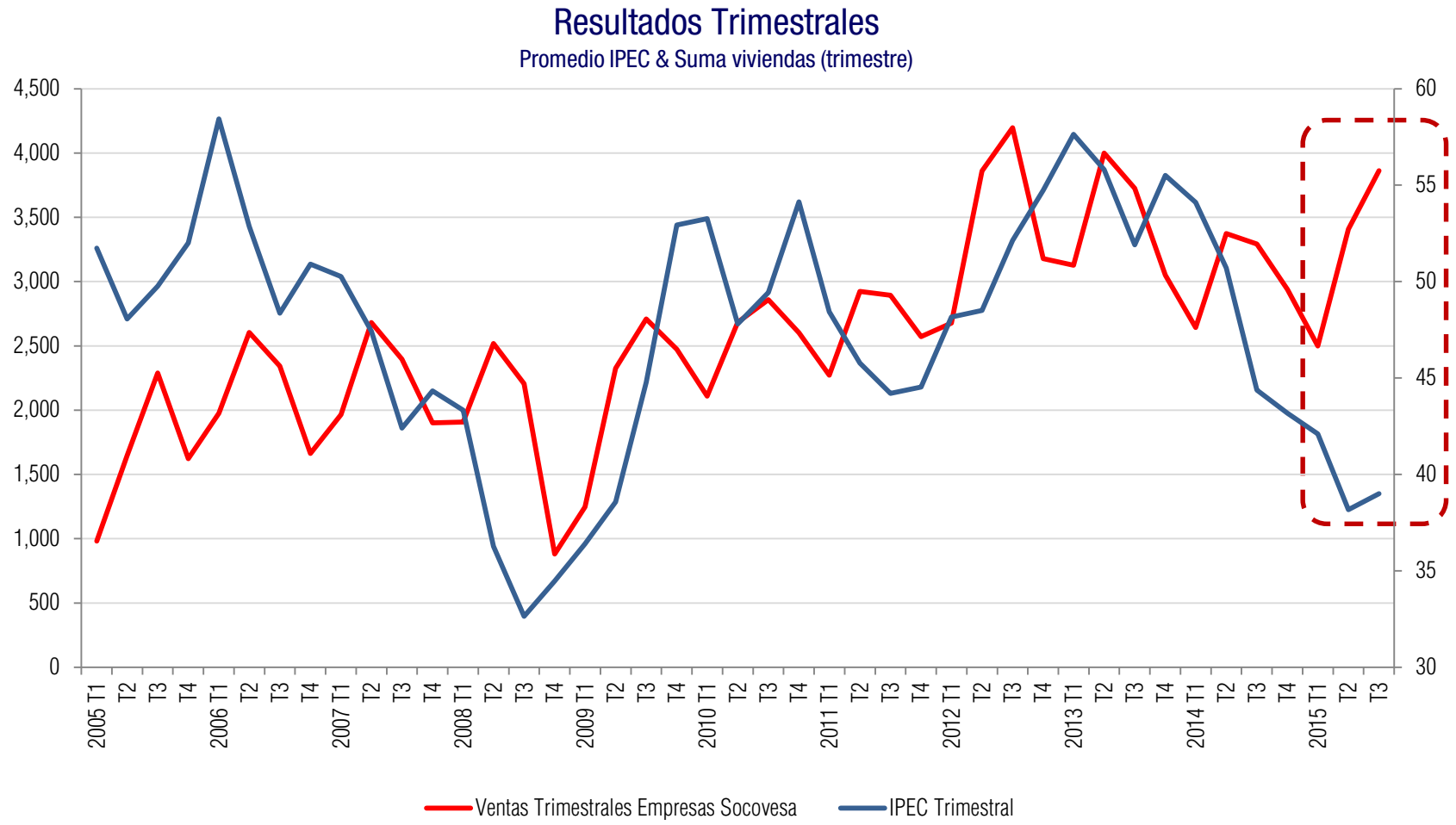
Motivo Importancia de Realizar Compra el 2015 (respuesta abierta espontánea)



Base| Socovesa: 385 | Almagro: 160| Pilares: 134

EMPRESAS SOCOVESA

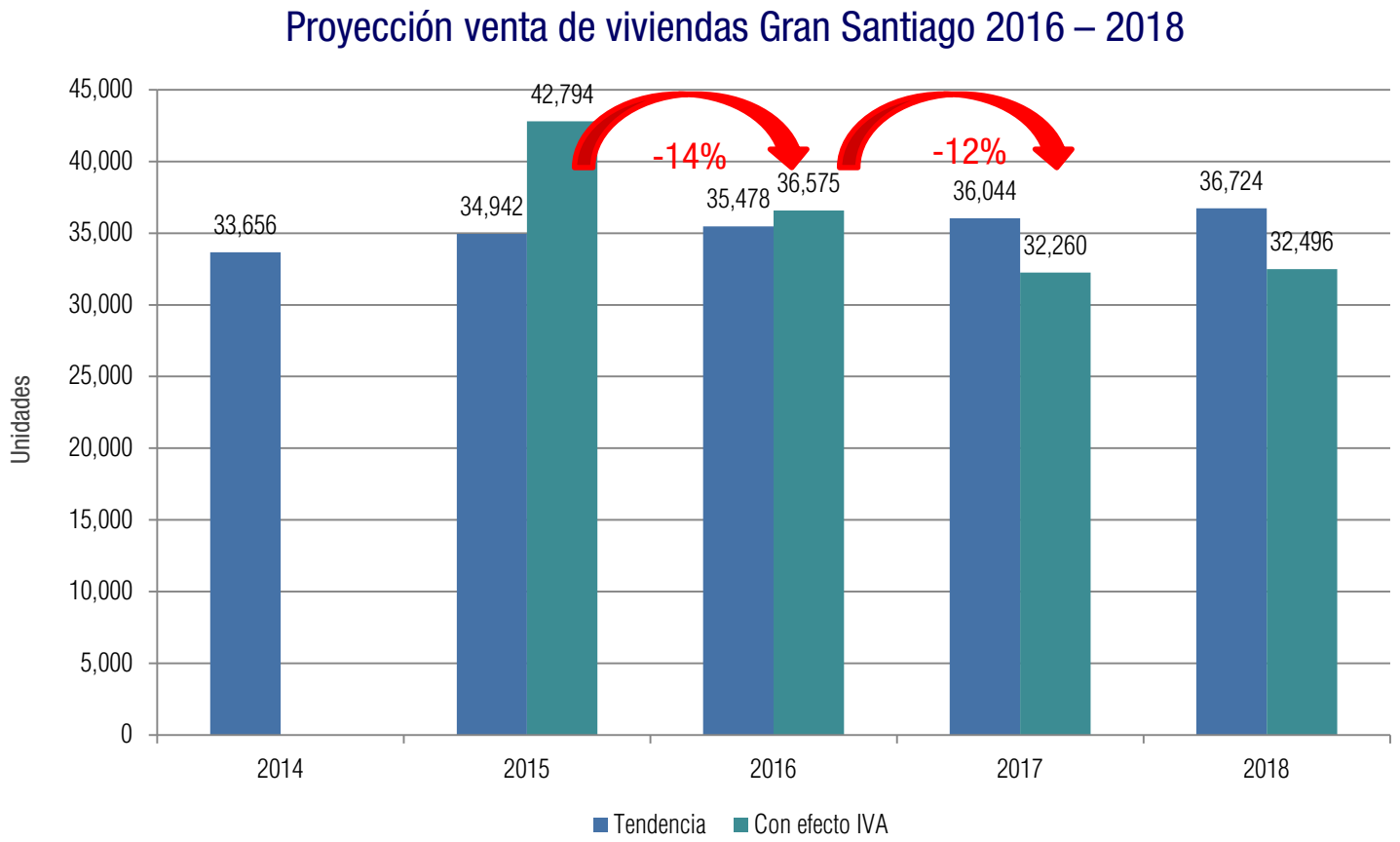
Durante los últimos tres trimestres se observa una fuerte disociación entre la situación ambiente (percepción económica) y las ventas inmobiliarias de Empresas Socovesa (e industria)



EMPRESAS SOCOVESA

Estudio de Gemines para ES:

El mercado “devolverá todo” el adelanto de compras a partir de agosto del 2016. El “adelanto de compras” frenaría la demanda, bajo la tendencia de largo plazo, los años 2017-2018

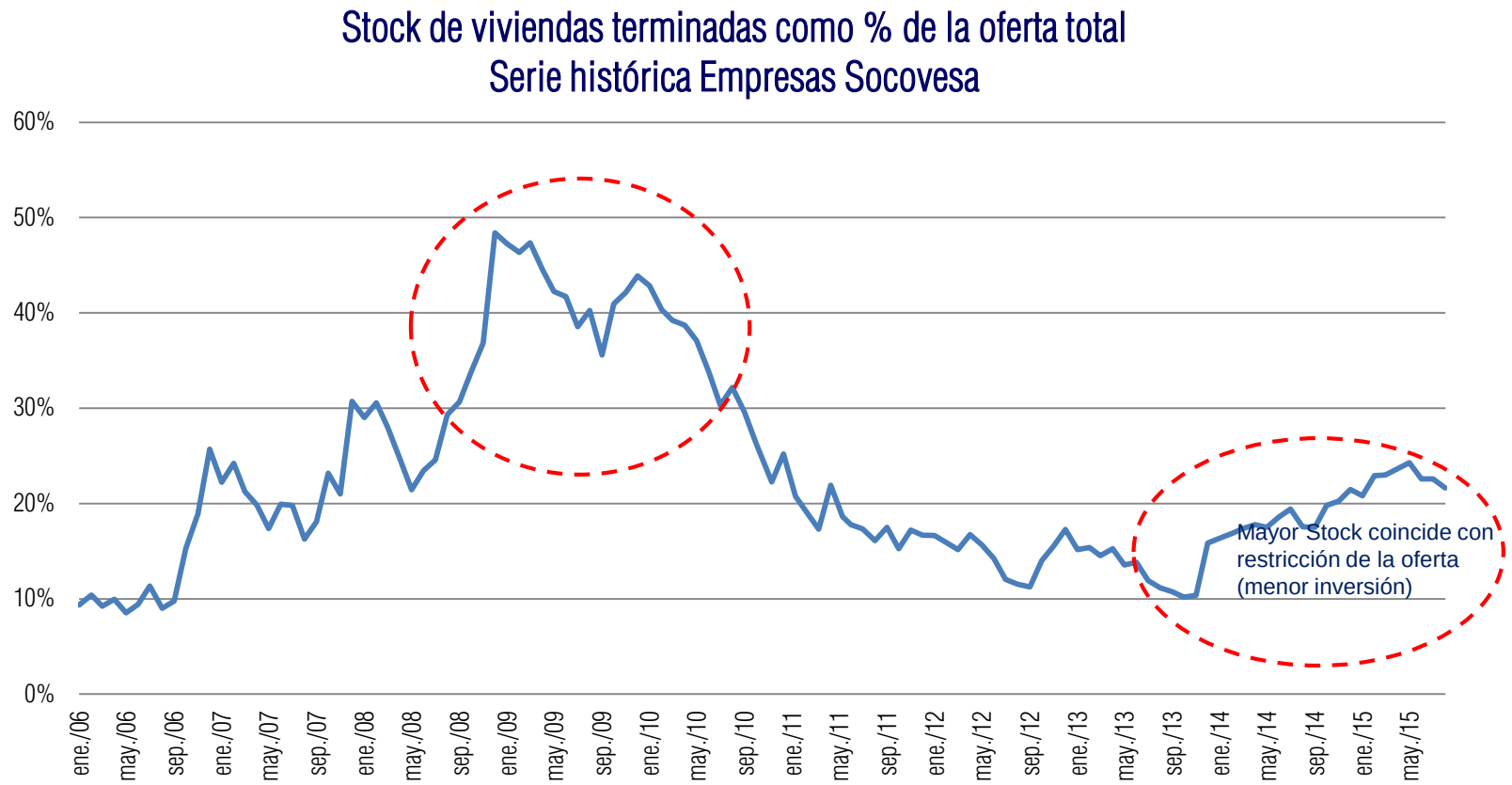


Gemines Consultores

EMPRESAS SOCOVESA

Equilibrios Inmobiliarios: Viviendas Terminadas

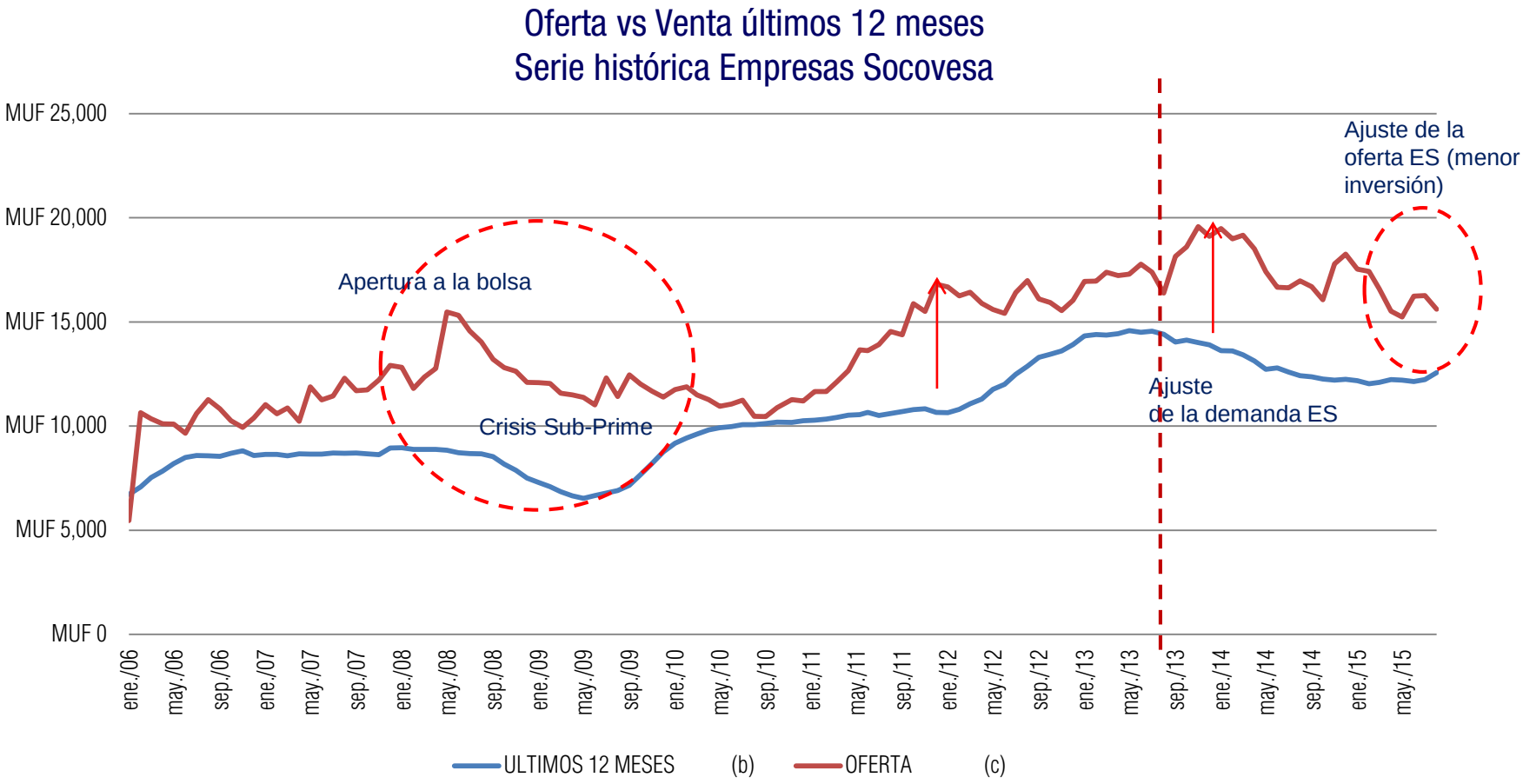
El stock de viviendas terminadas se encuentra en niveles sanos, aunque se trabaja para disminuirlo



EMPRESAS SOCOVESA

Equilibrios Inmobiliarios: Oferta versus Venta

Hemos tenido 3 periodos en donde la oferta ha estado más descalzada de la venta. En la coyuntura, las curvas se están acercando



EMPRESAS SOCOVESA

La Compañía está en un buen pie para enfrentar una posible situación más restrictiva: solo tiene 13 meses para agotar stock (en la parte baja del rango histórico y bajando)

EMPRESAS SOCOVESA

En resumen…

- Estimamos que las promesas netas de viviendas de ES disminuirán en un rango de entre 10% a 15% en el año 2016, respecto de los buenos niveles alcanzados el 2015.

- No obstante, la facturación del 2016 debiera aumentar debido a la concreción de promesas del periodo 2014-2015.

- La “reforma a la reforma”, de aprobarse en los términos anunciados, suavizará la vuelta a la tendencia de largo plazo de la demanda inmobiliaria. Esto mejora las perspectivas para los años 2017 y 2018.

- Empresas Socovesa ha logrado durante los años 2014 y 2015 mejorar la rentabilidad (generando buenas utilidades) y disminuir el riesgo (bajando los niveles de inversión y deuda). La Compañía está preparada para enfrentar la mayor incertidumbre asociada al ciclo económico y de la industria.

EMPRESAS SOCOVESA

Entrega de Resultados 3er Trimestre 2015

Press Release

Diciembre 2015

EMPRESAS SOCOVESA

Anexos SOCOVESA

SOCOVESA	1T 14	2T 14	3T 14	4T 14	1T 15	2T 15	3T 15
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 1,144	MUF 1,591	MUF 1,561	MUF 1,364	MUF 1,011	MUF 1,514	MUF 1,577
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	397	524	637	487	307	496	663
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 2.9	MUF 3.0	MUF 2.5	MUF 2.8	MUF 3.3	MUF 3.1	MUF 2.4
Escrituras*	MUF 1,734	MUF 1,312	MUF 1,525	MUF 3,030	MUF 1,281	MUF 1,253	MUF 1,172
Escrituras Unidades	785	501	585	1,102	506	470	373
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 2.2	MUF 2.6	MUF 2.6	MUF 2.7	MUF 2.5	MUF 2.7	MUF 3.1
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 9,149	MUF 7,683	MUF 7,046	MUF 7,791	MUF 7,081	MUF 7,182	MUF 6,025
Stock Viviendas Terminadas	MUF 2,491	MUF 2,577	MUF 2,569	MUF 3,125	MUF 2,973	MUF 2,696	MUF 2,196
Saldo Vendido por Facturar	MUF 3,356	MUF 3,631	MUF 3,642	MUF 2,048	MUF 1,794	MUF 2,008	MUF 2,434

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

EMPRESAS SOCOVESA

Anexos
ALMAGRO

ALMAGRO	1T 14	2T 14	3T 14	4T 14	1T 15	2T 15	3T 15
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 1,257	MUF 1,476	MUF 1,444	MUF 1,263	MUF 1,182	MUF 1,510	MUF 1,820
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	230	232	256	184	200	240	256
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 5.5	MUF 6.4	MUF 5.6	MUF 6.9	MUF 5.9	MUF 6.3	MUF 7.1
Escrituras*	MUF 1,063	MUF 1,491	MUF 1,149	MUF 1,810	MUF 654	MUF 1,358	MUF 1,720
Escrituras Unidades	191	265	219	339	125	196	230
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 5.6	MUF 5.6	MUF 5.2	MUF 5.3	MUF 5.2	MUF 6.9	MUF 7.5
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 8,610	MUF 7,406	MUF 8,330	MUF 9,464	MUF 8,387	MUF 7,825	MUF 7,678
Stock Viviendas Terminadas	MUF 735	MUF 480	MUF 335	MUF 608	MUF 543	MUF 800	MUF 809
Saldo Vendido por Facturar	MUF 6,975	MUF 6,966	MUF 7,277	MUF 6,713	MUF 7,240	MUF 7,392	MUF 7,503

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

EMPRESAS SOCOVESA

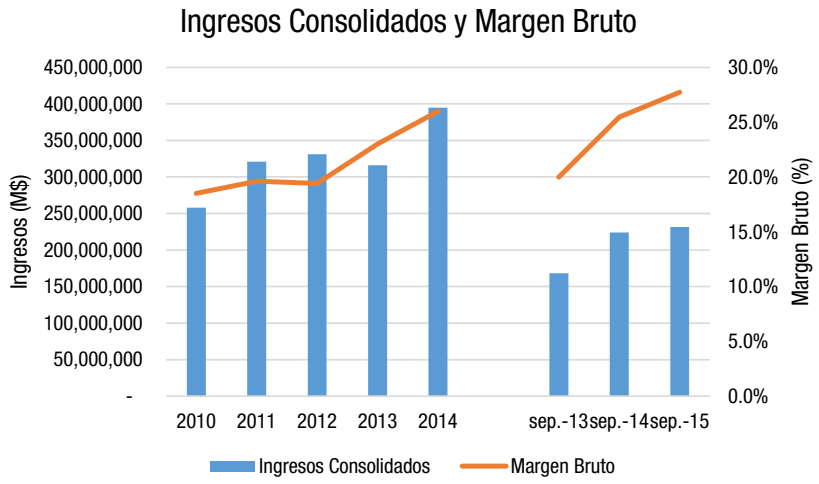
Anexos
PILARES

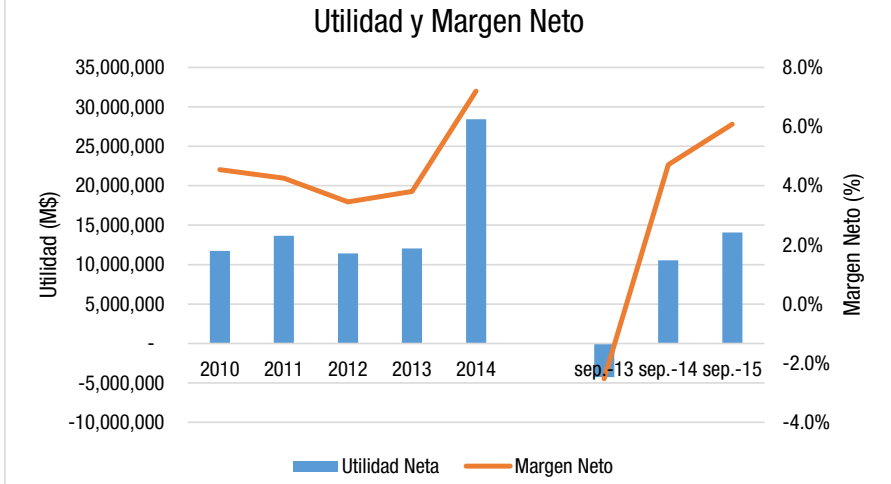
PILARES	1T 14	2T 14	3T 14	4T 14	1T 15	2T 15	3T 15
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 243	MUF 307	MUF 286	MUF 312	MUF 306	MUF 384	MUF 408
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	133	156	146	154	142	163	170
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 1.8	MUF 2.0	MUF 2.0	MUF 2.0	MUF 2.2	MUF 2.4	MUF 2.4
Escrituras*	MUF 216	MUF 85	MUF 39	MUF 499	MUF 373	MUF 263	MUF 389
Escrituras Unidades	120	46	19	268	194	129	165
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 1.8	MUF 1.8	MUF 2.1	MUF 1.9	MUF 1.9	MUF 2.0	MUF 2.4
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 1,404	MUF 1,576	MUF 1,313	MUF 998	MUF 1,120	MUF 1,235	MUF 2,025
Stock Viviendas Terminadas	MUF 100	MUF 35	MUF 17	MUF 188	MUF 299	MUF 172	MUF 143
Saldo Vendido por Facturar	MUF 440	MUF 663	MUF 916	MUF 824	MUF 660	MUF 767	MUF 798

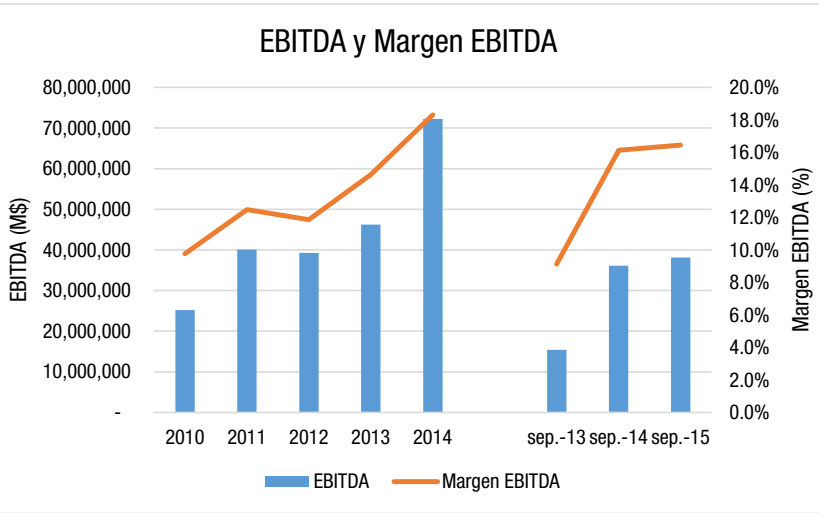
* Considera la escrituración en pesos de cada mes, transformada al valor de la UF del último día

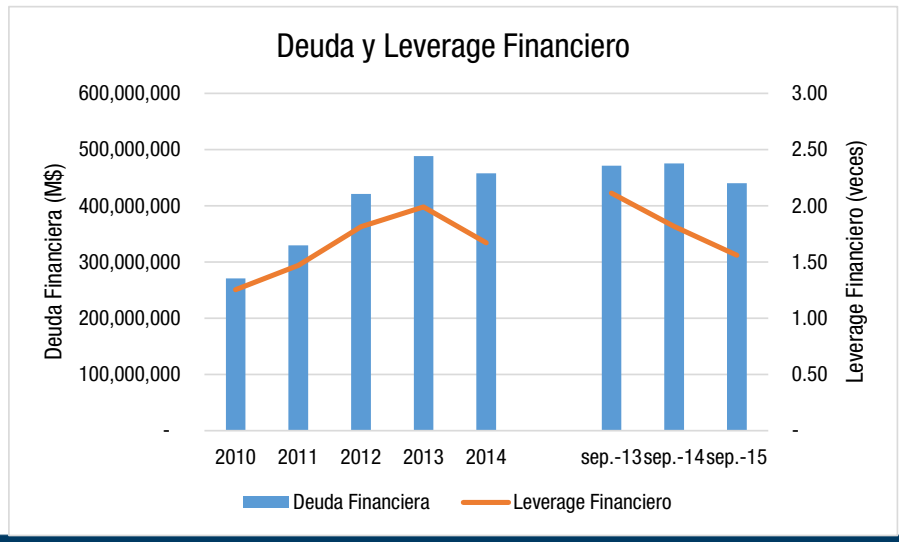
EMPRESAS SOCOVESA

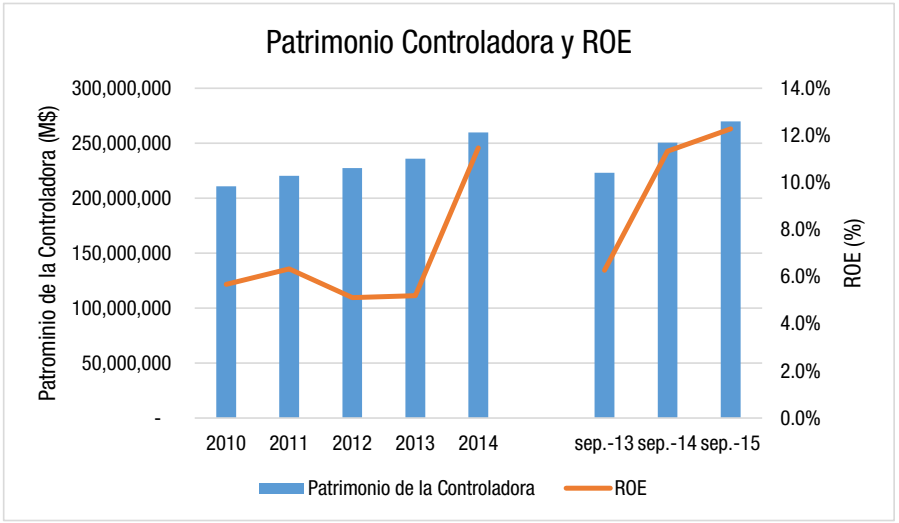
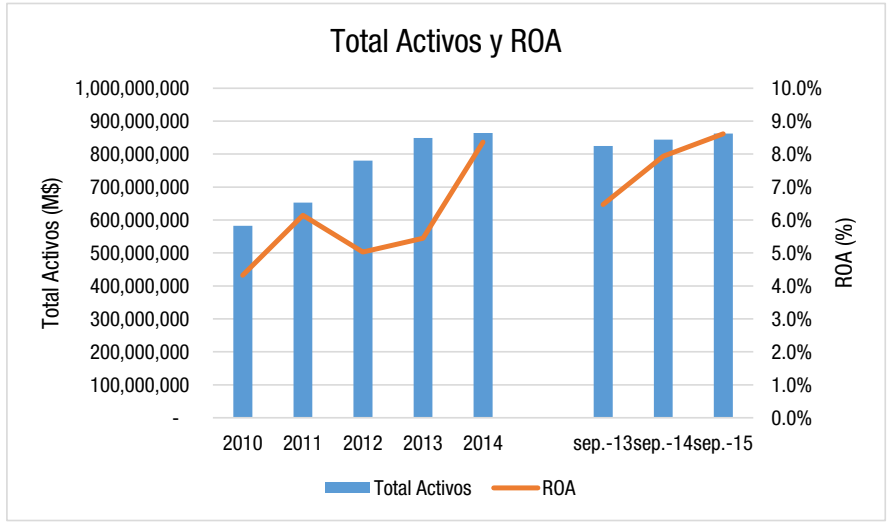
INDICADORES FINANCIEROS









EMPRESAS SOCOVESA

INDICADORES FINANCIEROS