



EMPRESAS 
SOCOVESA



ENTREGA RESULTADOS 3ER
TRIMESTRE 2016
Press Release, diciembre 2016

HIGHLIGHTS DEL PERIODO

- La Compañía presenta ingresos inferiores a los del año 2015 pero ha logrado mantener su margen bruto en 30%.
- Menores gastos financieros son resultado principalmente de una menor deuda promedio.
- La Compañía ha logrado mantener sanos equilibrios inmobiliarios, a pesar de la baja en la demanda.
- Nivel de viviendas terminadas continua disminuyendo a MMUF 2,6.
- SDC escrituró el edificio Parque Oriente, reconociendo una utilidad de MM\$1.780 por VPP.

I. Resultados e Indicadores de Gestión

II. Contingencias

III. Perspectivas



I. RESULTADOS E INDICADORES DE GESTIÓN



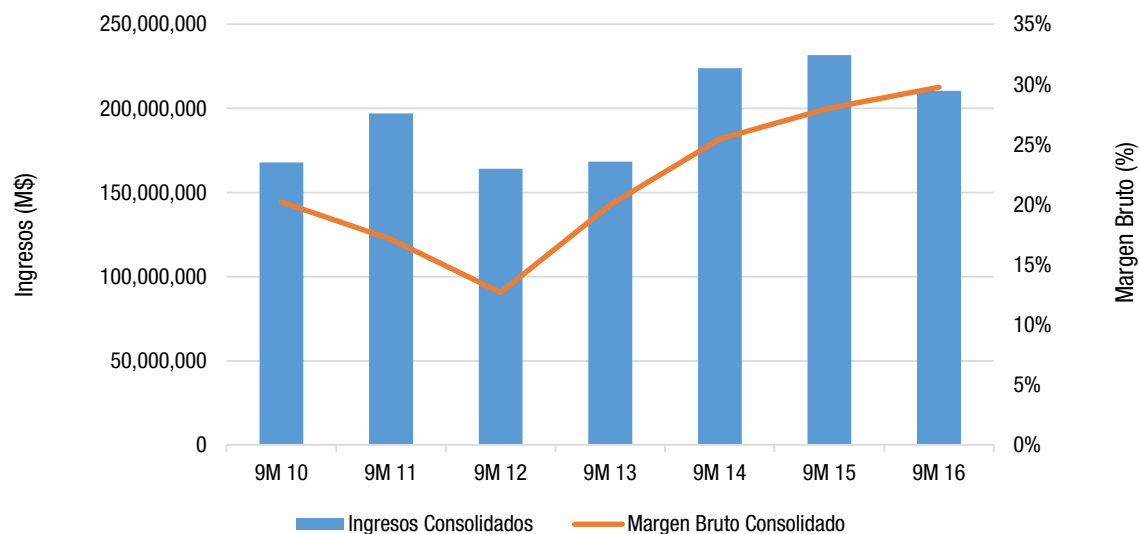
RESULTADOS E INDICADORES DE GESTIÓN:

Al Q3 la Compañía presenta sólidos resultados. La utilidad alcanza a MUF 777 y el margen Ebitda 18%

ESTADO DE RESULTADOS (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	9M 16	9M 15	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	210,353,820	231,612,425	-9%
Costos de ventas	(147,754,171)	(166,727,256)	-11%
Ganancia bruta	62,599,649	64,885,169	-4%
<i>Margen bruto</i>	<i>30%</i>	<i>28%</i>	
Gastos de administración	(32,476,065)	(32,068,487)	1%
Resultado operacional	30,123,584	32,816,682	-8%
Resultado no operacional	(1,989,575)	(12,501,962)	-84%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	28,134,009	20,314,720	38%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	(3,985,286)	(2,257,674)	77%
Ganancia (pérdida)	24,148,723	18,057,046	34%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	20,370,922	14,075,405	45%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	3,777,801	3,981,641	-5%
EBITDA	38,875,930	38,111,059	2%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>18%</i>	<i>16%</i>	

ESTRATEGIA DE VALOR AGREGADO Y RENTABILIDAD:

El margen bruto consolidado se mantiene estable en niveles de 30%

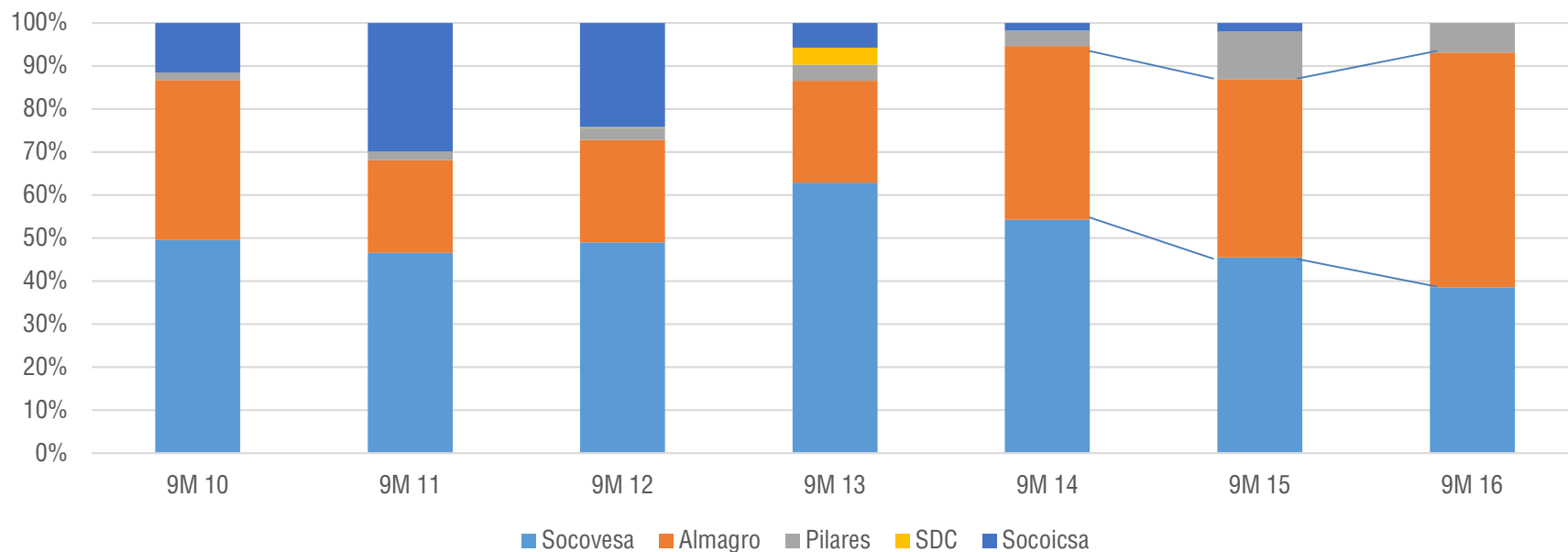


	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Neg. Inmobiliario	Consolidado
9M 2016	24%	34%	29%		30%	30%
9M 2015	25%	32%	29%		28%	28%
9M 2014	25%	28%	28%		26%	25%
9M 2013	21%	22%	23%	29%	22%	22%
9M 2012	23%	29%	20%		25%	25%
9M 2011	21%	31%	17%		24%	24%
9M 2010	18%	28%	15%		23%	23%



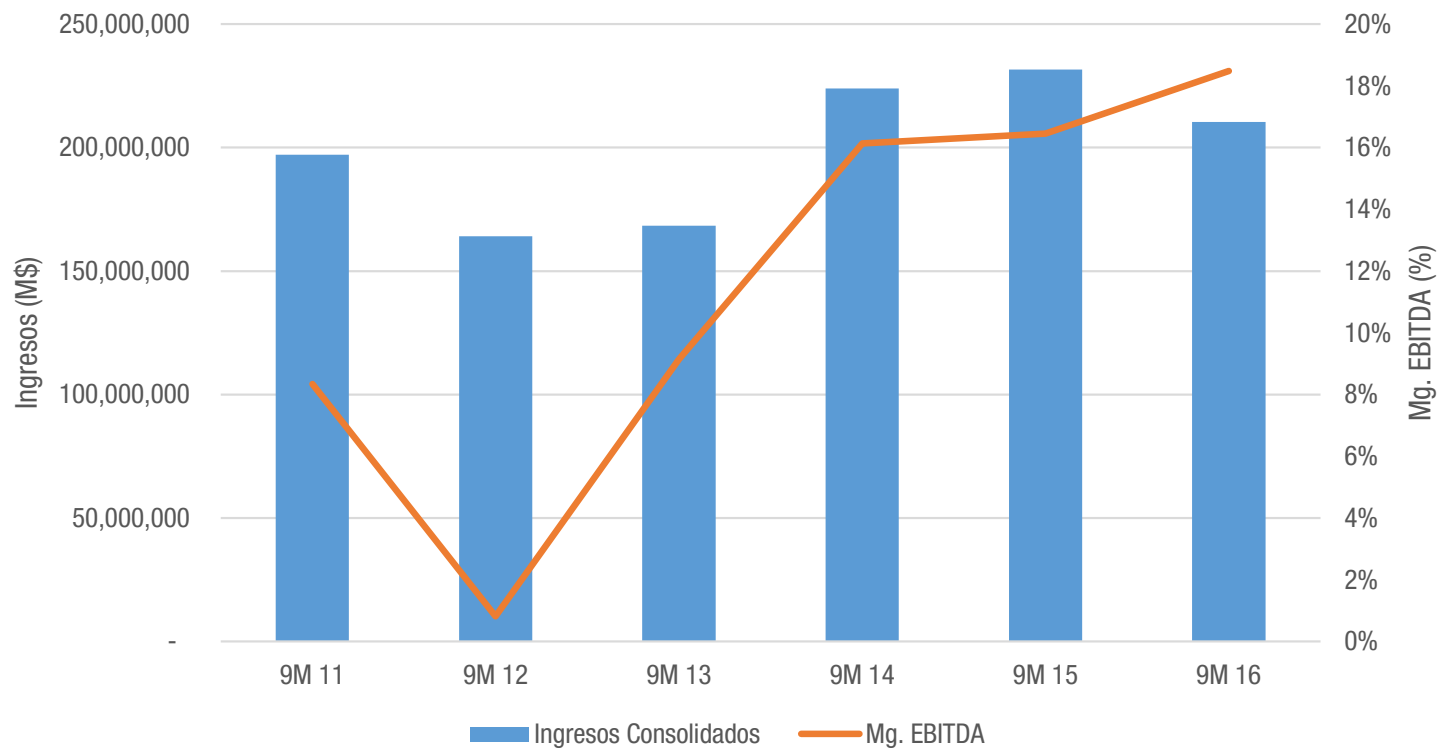
ESTRATEGIA DE VALOR AGREGADO Y RENTABILIDAD:

La composición de los ingresos ha migrado hacia los mercados y segmentos más rentables



ESTRATEGIA DE VALOR AGREGADO Y RENTABILIDAD:

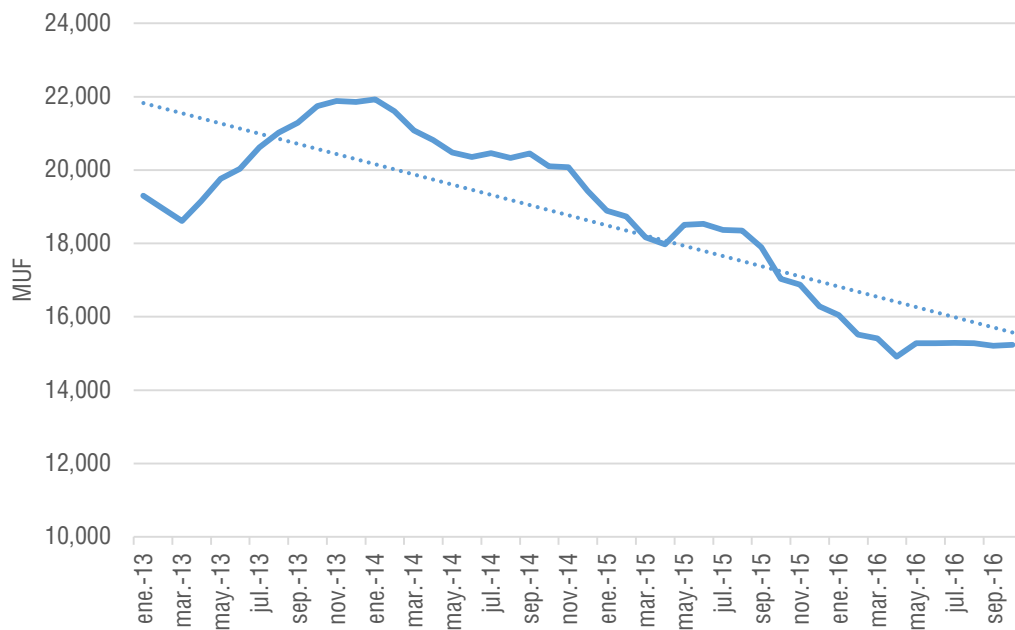
El margen EBITDA se ha consolidado en niveles de 18%



MENOR NIVEL DE DEUDA Y MENORES TASAS:

El gasto financiero disminuye 21% respecto al registrado en septiembre de 2015

MENOR DEUDA FINANCIERA



MENORES TASAS

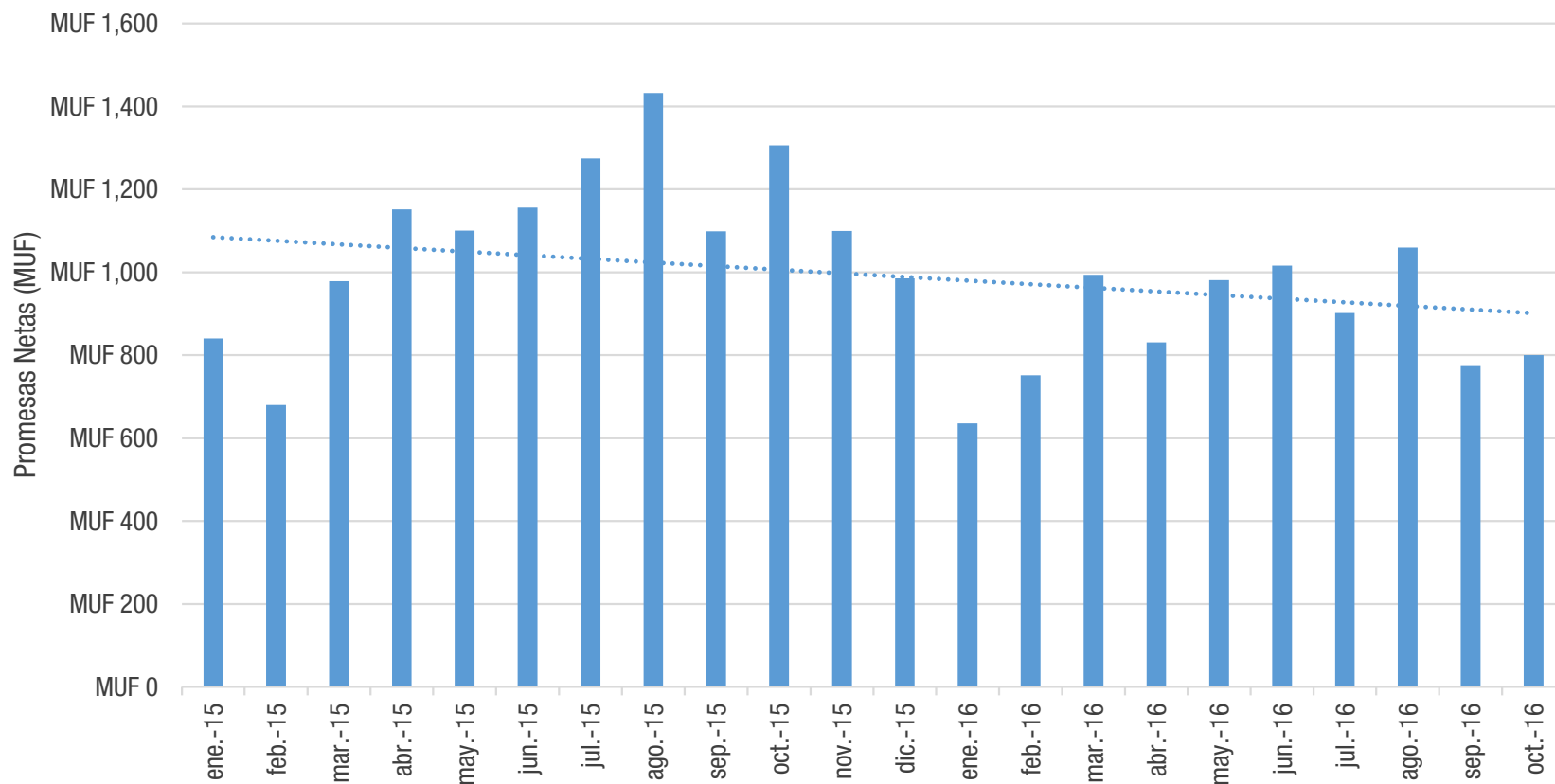
	2016	2015
Tasa Nominal	5.66%	6.31%

Tasa nominal incluye intereses más reajustes del pasivo financiero.

CICLO ECONÓMICO / INMOBILIARIO:

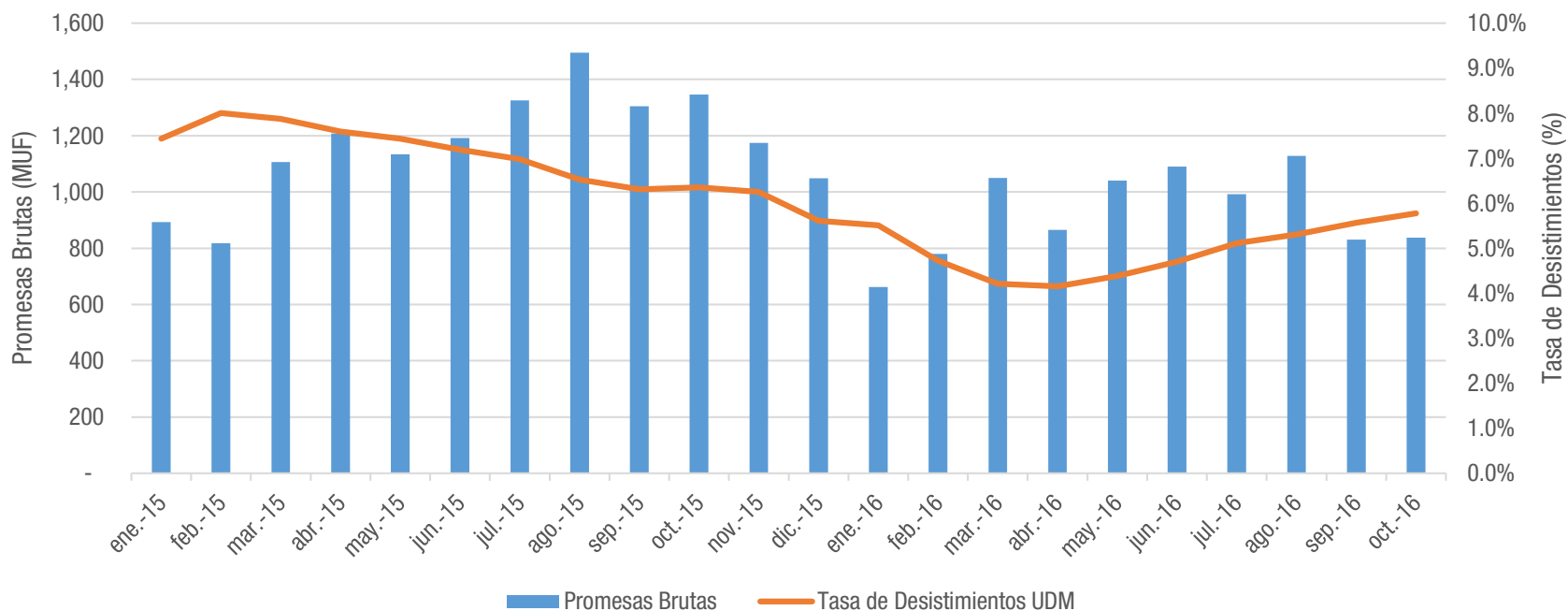
Las ventas a octubre están un 21% por debajo del año 2015.
Comercialmente el año ha sido más desafiante de lo presupuestado

FLUJO MENSUAL DE PROMESAS NETAS 2015-2016



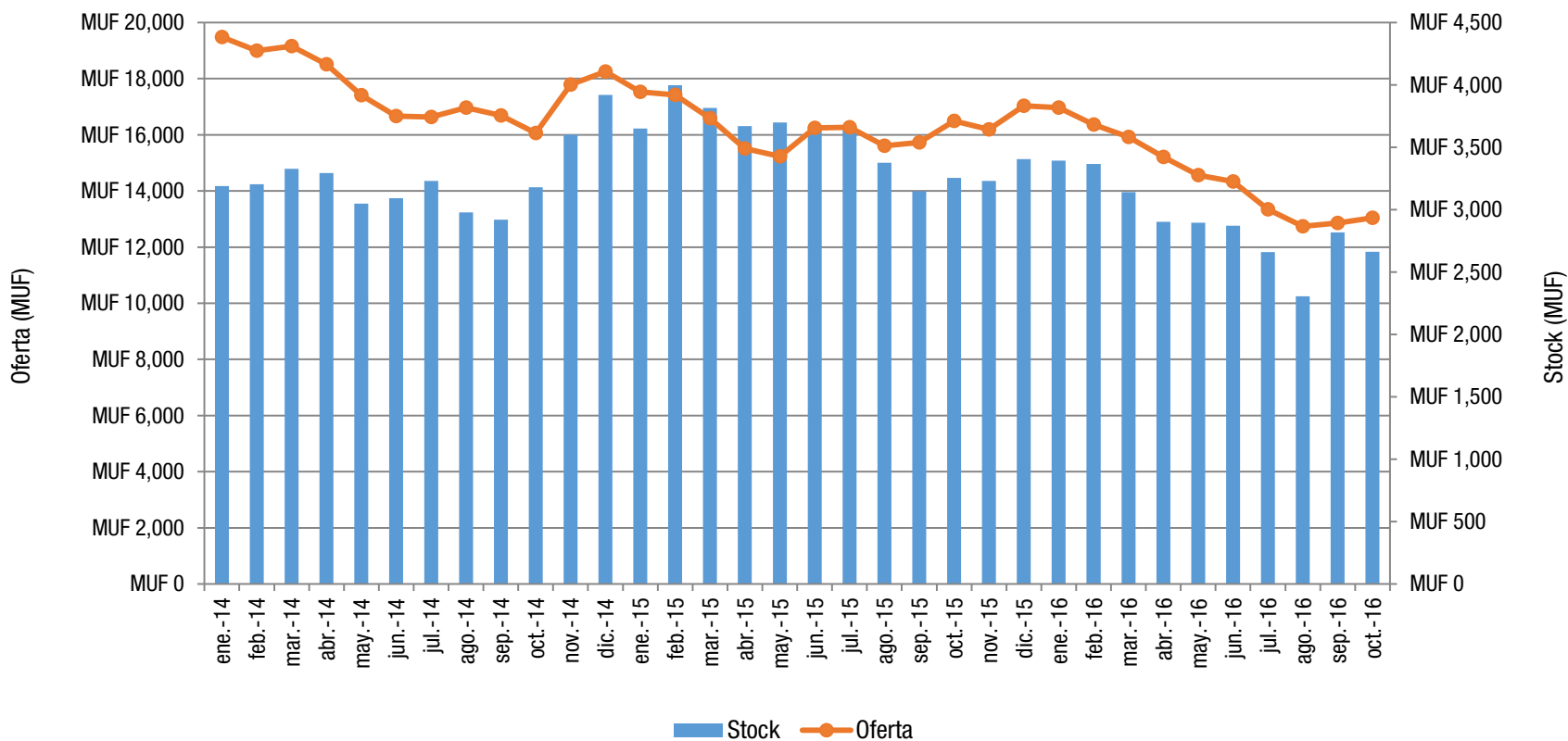
Gracias a las políticas implementadas anticipadamente, se ha logrado mantener la tasa de desistimientos en niveles bajos

EVOLUCIÓN MENSUAL TASA DE DESISTIMIENTOS UDM



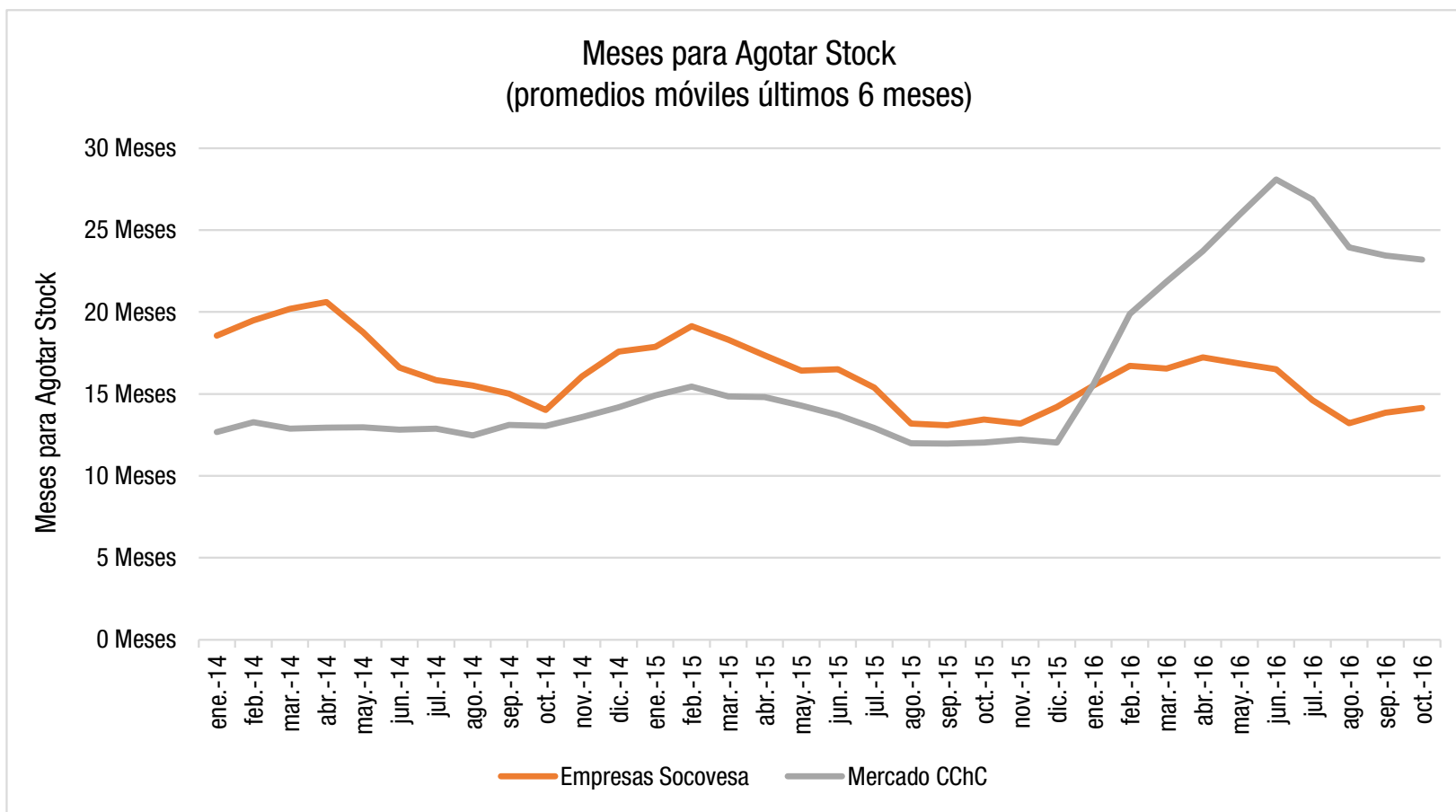
MANEJO DE LOS EQUILIBRIOS INMOBILIARIOS:

La oferta de viviendas alcanza MMUF 13, cifra que está alineada con los actuales niveles de demanda



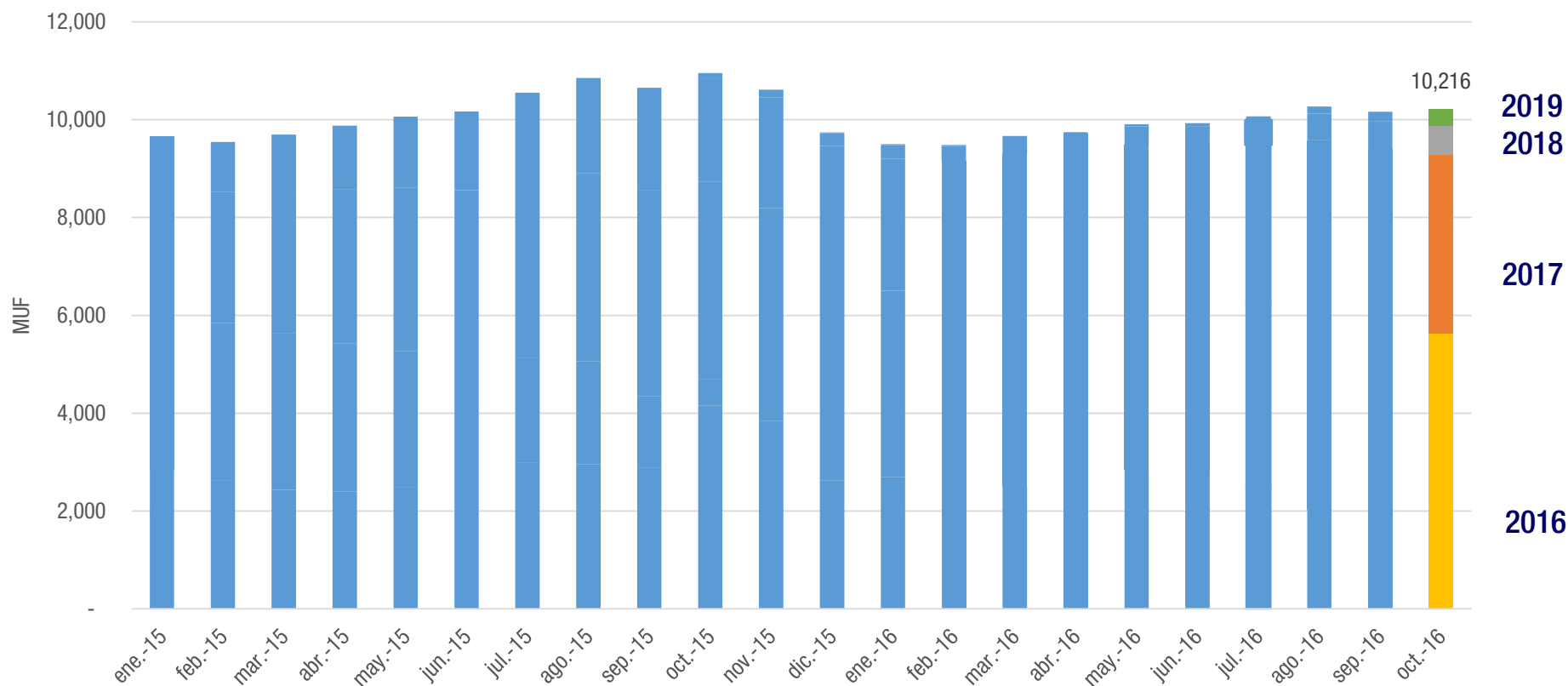
MANEJO DE LOS EQUILIBRIOS INMOBILIARIOS:

Como lo anticipamos, la industria ha elevado drásticamente sus MAS. La Compañía en cambio, se mantiene en niveles sanos.



MANEJO DE LOS EQUILIBRIOS INMOBILIARIOS:

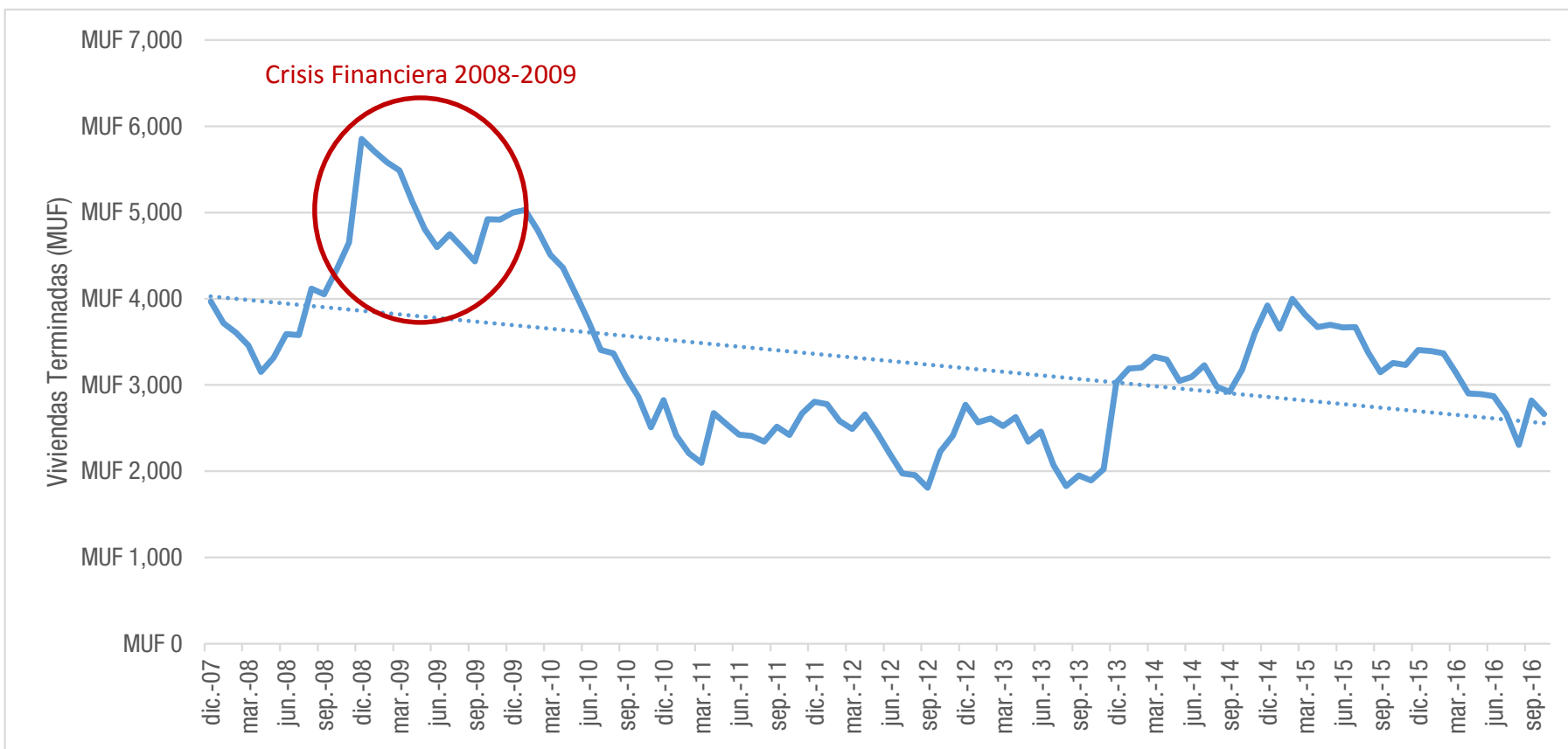
A octubre, mantenemos aprox. MMUF 10.2 en promesas sin facturar, de los cuales 55% está comprometido para el 2016



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

MANEJO DE LOS EQUILIBRIOS INMOBILIARIOS:

Los niveles de viviendas terminadas se mantienen sanos y con tendencia a la baja



MANEJO DE LOS EQUILIBRIOS INMOBILIARIOS:

El portafolio de proyectos actual mantiene el performance entre avance de obra y avance de ventas

Nombre Proyecto	A SEP-15			A SEP-16		
	# Proy a Sept 15:	% Avance de Obra	% Vendido	# Proy a Sept 16:	% Avance de Obra	% Vendido
ALMAGRO						
SUBTOTAL TERMINADOS	17	100.0%	92.2%	19	100.0%	91.7%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	15	57.2%	49.8%	13	66.5%	48.0%
TOTAL ALMAGRO	32	78.8%	70.9%	32	86.8%	75.1%
SOCOVESA SANTIAGO						
SUBTOTAL TERMINADOS	19	100.0%	86.8%	19	100.0%	89.8%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	13	50.2%	33.4%	13	81.3%	61.6%
TOTAL SOCOVESA SANTIAGO	32	80.6%	65.8%	32	93.8%	80.7%
SOCOVESA SUR						
SUBTOTAL TERMINADOS	45	100.0%	87.3%	39	100.0%	92.1%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	9	67.3%	45.8%	12	64.9%	35.9%
TOTAL SOCOVESA SUR	54	95.0%	80.8%	51	93.3%	81.0%
PILARES						
SUBTOTAL TERMINADOS	4	100.0%	92.0%	6	100.0%	93.1%
SUBTOTAL EN CONSTRUCCIÓN	4	36.9%	33.0%	6	46.3%	37.4%
TOTAL PILARES	8	67.7%	60.6%	12	71.7%	63.5%
Totales	126	82.5%	70.9%	127	86.4%	75.0%
Terminados	85			83		
En Construcción	41			44		

NEGOCIO DE OFICINAS:

Parque Oriente registró ingresos por MM\$ 31.052 y SDC reconoció una utilidad líquida de M\$1.780

- Empresas Socovesa reconoció una utilidad líquida de MM\$1.780 por los pisos escriturados durante el periodo. Falta escriturar aprox el 16% de la superficie, lo que se espera hacer en el Q4 2016.
- Edificio Nueva Santa María (SDC 90%) – Fecha entrega estimada entre 2Q y 3Q 2017
 - » Superficie útil app.: 24.000 m²
 - » Venta esperada: MUF 2.100
 - » Concluida la construcción del edificio. Obras exteriores serán recibidas durante el 2017.
 - » Promesas de compraventa por 45% del valor de venta esperado del edificio.
 - » Hay buenas perspectivas para la colocación de 55% restante durante el 2017.

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 1^a instancia favorable a Socoicsa, incrementando el monto que debe pagar la IMT a MUF 66,7 más intereses y costas, que a la fecha son MUF 93,5. • La IMT presentó recursos de casación que debiesen quedar resueltos por la Corte Suprema el 1Q 2017
Hospital de Cañete (Juicio Civil)	MUF 104	<ul style="list-style-type: none"> • Aún en etapa de prueba, la que se ha extendido por sucesivos cambios de juez titular en el tribunal a cargo del juicio; fallo de primera instancia debiere emitirse el 2Q 2017.
Central de Angostura (Juicio Arbitral)	MUF 260	<ul style="list-style-type: none"> • En estado de fallo, a resolverse en primera instancia el 1Q 2017.

Más información de Contingencias y Juicios en la Nota 27 de la FECU (pág. 102)

III. CIERRE 2016 Y PERSPECTIVAS 2017



¿CÓMO ESTAMOS VIENDO EL CIERRE DEL AÑO 2016?

PRINCIPALES DRIVERS

1. Hemos enfrentado un año con una demanda más débil de lo presupuestado; según cifras de la industria, ésta está cayendo entre 30% y 40% respecto a igual periodo de 2015 en la RM.

2. Mercado de Departamentos: demanda similar a la de los años 2013-2014, precios estables durante este año, con una disminución de oferta pero con aún un sobre-stock (nivel más bajo que en la crisis del 2008).

3. Mercado de Casas: demanda menor a la del 2013-2014, con precios estables desde fines del 2015 y con un segmento bajo las UF 2.000 activo por las políticas de subsidios.

4. Buenos indicadores macro pero con una banca más exigente en el otorgamiento del crédito.

LANZAMIENTOS 2016:

Al mantener sanos equilibrios inmobiliarios, los lanzamientos se han podido ir acelerando hacia la segunda mitad del año

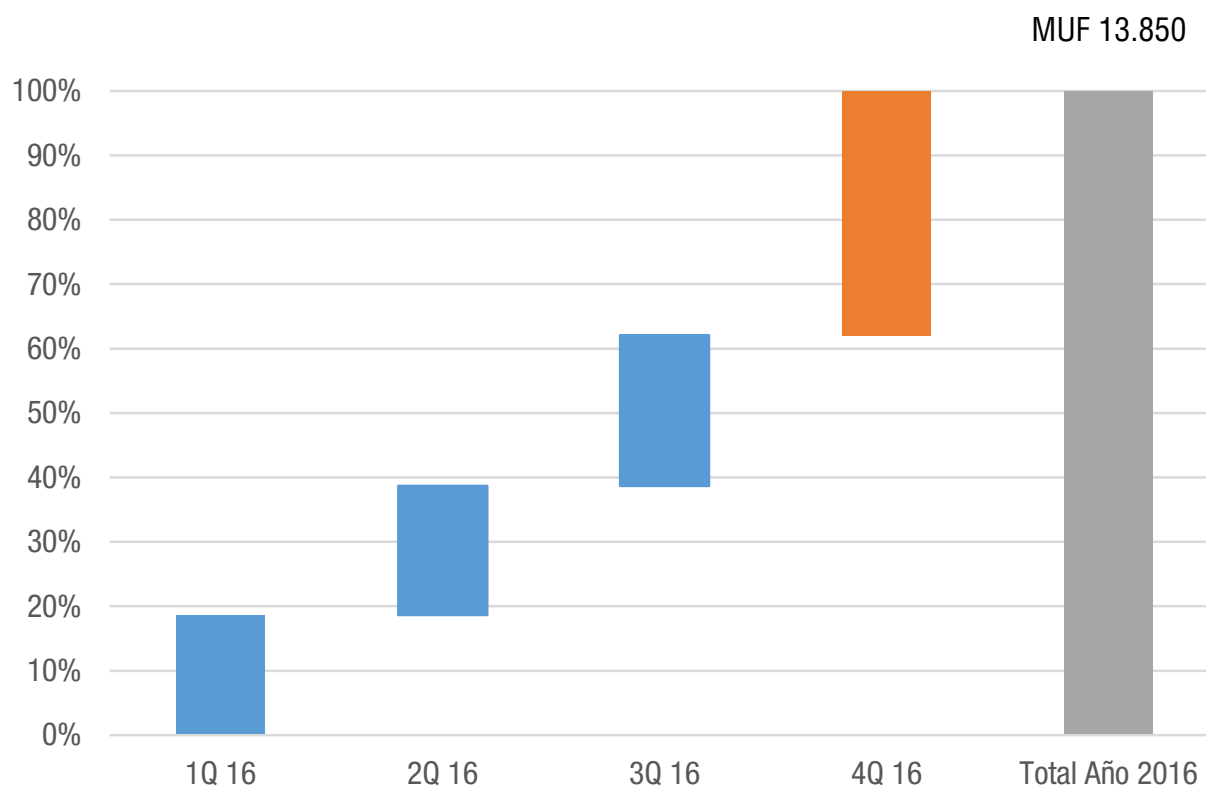
- Durante el periodo enero-septiembre se lanzaron 18 nuevos proyectos o etapas equivalentes a 1.264 unidades con una venta potencial de MMUF 4,1.
- Considerando lo lanzado a septiembre y proyectando el resto del año, terminaríamos el 2016 con lanzamientos por MUF 9.450 equivalentes a 2.755 unidades (23% sobre lo presupuestado).

REAL PROYECTADO

Filial	N° Proyectos o Etapas	N° Viviendas	Precio Promedio	Venta Potencial
Socovesa	29	1,647	UF 2,963	UF 4,879,348
Almagro	6	451	UF 6,609	UF 2,980,716
Pilares	3	657	UF 2,420	UF 1,589,919
TOTALES	38	2,755	UF 3,430	UF 9,449,983

RIESGO DE ESCRITURACIÓN 2016:

Existe un desafío para las filiales inmobiliarias en materia de escrituración durante el 4Q, sin embargo, se han preparado para manejar el alto volumen de transacciones



* Considera la facturación real a septiembre y el saldo vendido por facturar el año 2016, tanto de viviendas como de terrenos, de las filiales inmobiliarias

INVERSIÓN 2016:

Nuestra sólida posición financiera ha permitido estar activos en el mercado del suelo, buscando aprovechar buenas oportunidades

ALMAGRO

Almagro ha comprado 8 terrenos ubicados en:

San Miguel	Ñuñoa
Santiago	Providencia
Las Condes	Lo Barnechea

Inversión total = MUF 955

Venta esperada de los proyectos involucrados = MUF 4.760

Consumo 2016 = MUF 930

PILARES

Pilares ha adquirido 4 terrenos ubicados en:

San Miguel
Santiago
La Florida
Vicuña Mackenna

Inversión total = MUF 372

Venta esperada de los proyectos involucrados = MUF 2.115

Consumo 2016 = MUF 104

SOCOVESA

Socovesa ha adquirido 1 terreno ubicado en:

La Florida

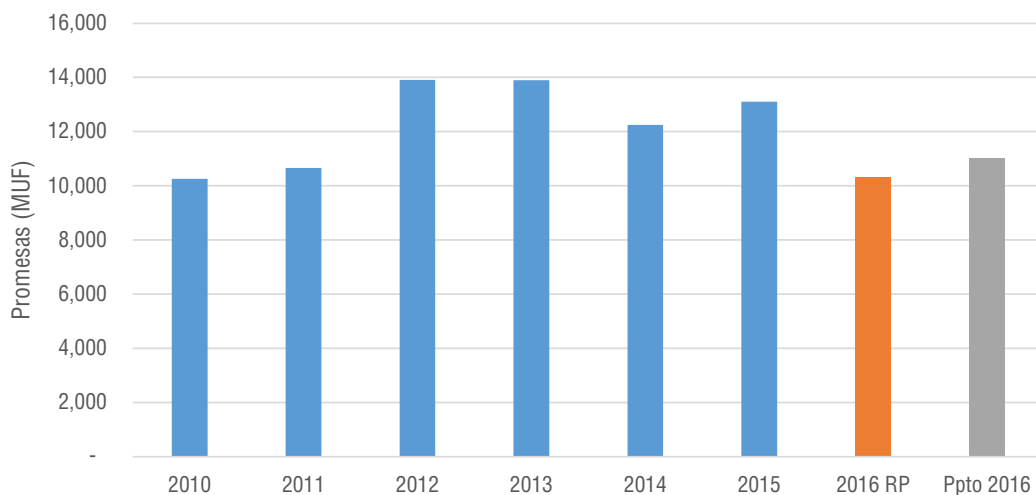
Inversión total = MUF 89

Venta esperada de los proyectos involucrados = MUF 740

Consumo 2016 = MUF 430

RESULTADO 2016 REAL PROYECTADO:

El año 2016 terminará con promesas un 22% bajo el nivel alcanzado el año 2015

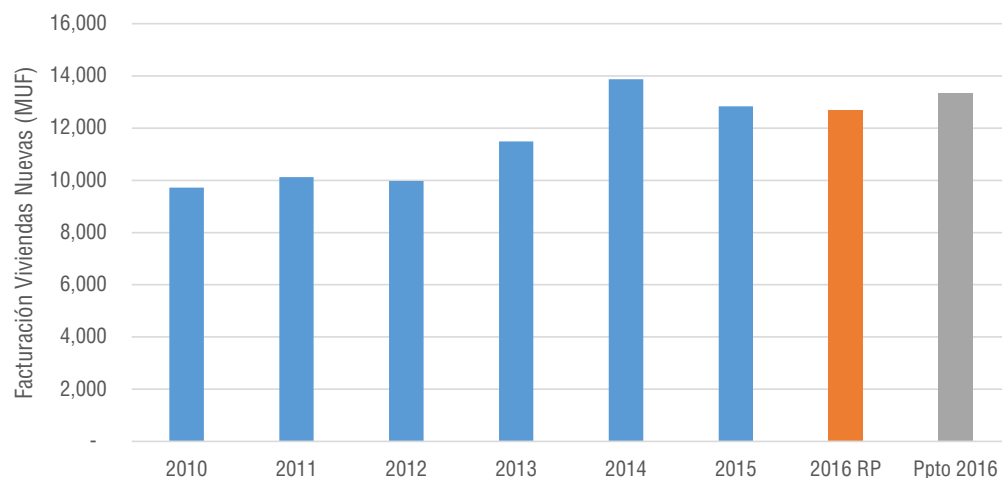


El año 2016 debiera terminar con promesas netas por MUF 10.320, equivalentes a un 7% por debajo de lo presupuestado

El margen de las promesas acumuladas continua en niveles de 30%

RESULTADO 2016 REAL PROYECTADO:

La facturación de viviendas nuevas se estima alcance MUF 12.600 aprox.*



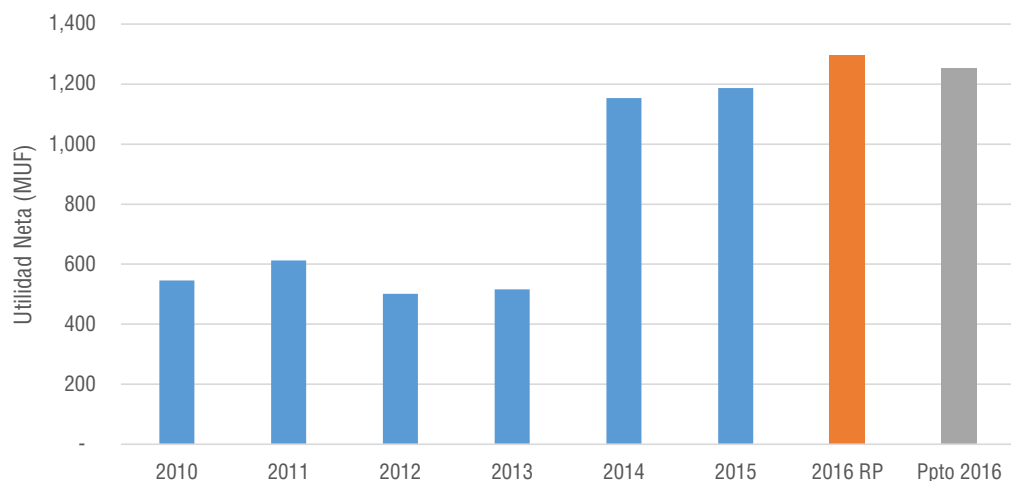
La escrituración de viviendas nuevas cerrará un 5% por debajo de lo presupuestado y un 1% por debajo de lo facturado el año 2015

Las filiales inmobiliarias han sido capaces de defender sus márgenes; se estima terminar el año con márgenes entre 29% y 30%.

* Si bien la compañía ha tomado los resguardos necesarios para gestionar la tramitación de la recepción municipal de sus proyectos, no se descarta que algunos no se logren recepcionar este año producto del paro de los funcionarios públicos y municipales que hubo durante el 4Q, afectando la cifra de escrituraciones mencionada.

SOLIDEZ Y CONSISTENCIA EN LOS RESULTADOS:

La utilidad de la compañía se estima que estará por sobre la del año 2015



Si se logra facturar lo planificado, la utilidad del grupo logrará ubicarse en un nivel por sobre la del año 2015 y levemente por sobre la utilidad del presupuesto.

UN ACERCAMIENTO AL AÑO 2017... LO PEOR YA PASÓ

PRINCIPALES DRIVERS

1 Cambio en el ciclo político lo que genera un mayor consenso respecto de la relevancia del crecimiento económico.

2. 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 de tendencia.

3. Alza en las exigencias de pie parece razonable y la demanda ya ha ido internalizando este nuevo escenario.

4. Condiciones macro que no debieran empeorar respecto a las enfrentadas este año.

PRINCIPALES DRIVERS DE LA ACTIVIDAD:

Se estima que se lanzarán nuevas etapas o proyectos por MUF 11.000 app. y la inversión en tierra aumentará de MUF 1.400 a MUF 2.400

LANZAMIENTOS

INVERSIÓN

ALMAGRO

Se estima lanzar 8 proyectos nuevos, equivalentes a 1.100 unidades con venta potencial por MUF 4.400

Compras de terrenos enfocados en el segmento medio y alto

Inversión estimada: MUF 1.150

PILARES

Se estima lanzar 3 proyectos nuevos, equivalentes a 580 unidades con venta potencial por MUF 1.400

Foco en el desarrollo en altura en segmentos perimetrales al eje del metro

Inversión estimada: MUF 580

SOCOVESA

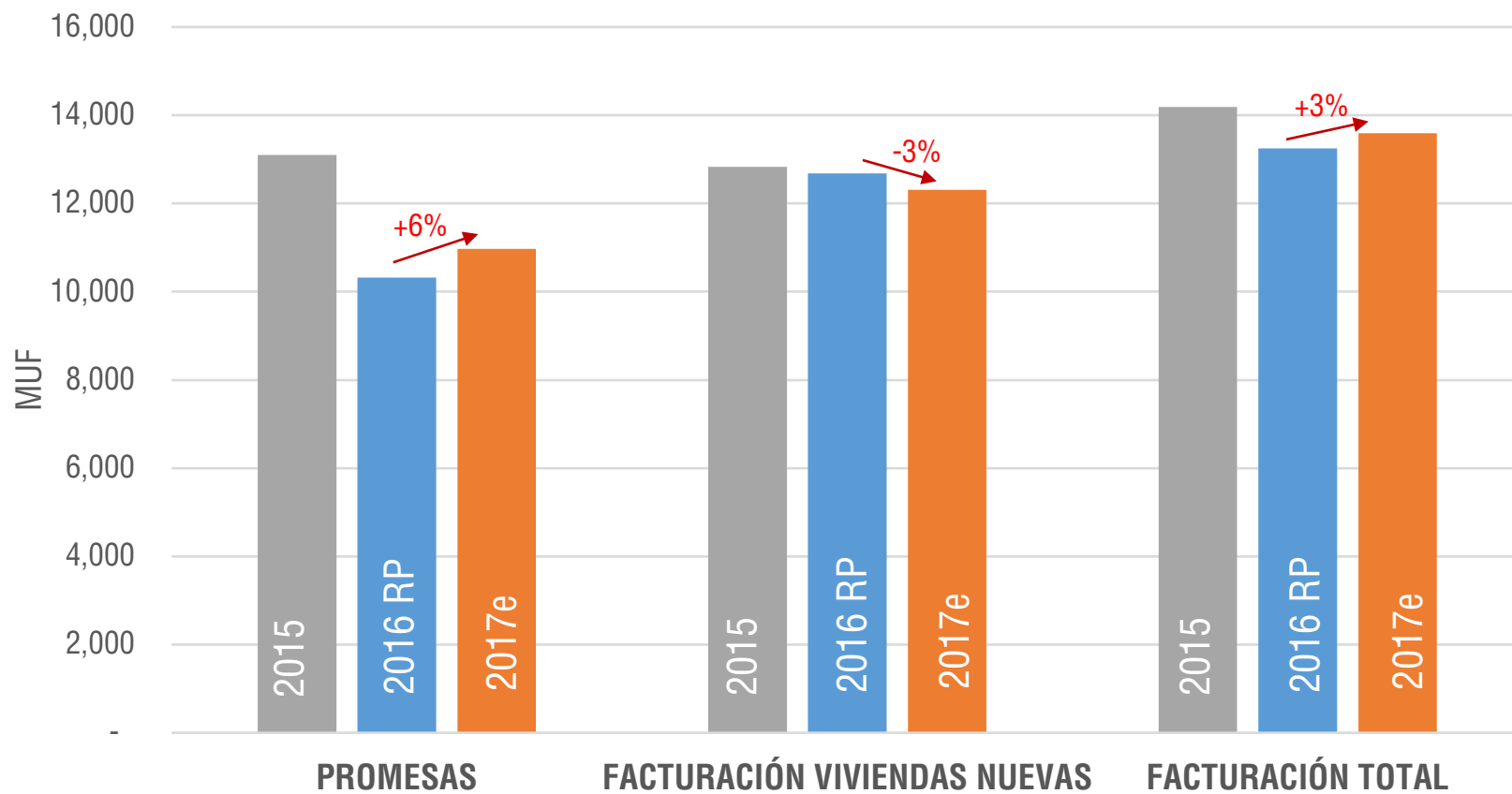
Se estima lanzar 31 nuevas etapas y/o proyectos, equivalentes a 1.800 unidades con venta potencial por MUF 5.150

Foco en el desarrollo en altura en el segmento medio semi perimetral

Inversión estimada: MUF 650

RESULTADOS COMERCIALES 2017:

Hasta la fecha, el 2017 se proyecta con promesas netas superiores a las del 2016 y una facturación total levemente por encima de los ingresos RP de este año



SALDO VENDIDO POR FACTURAR PROYECTADO A DICIEMBRE 2016:

Se estima comenzar el año 2017 con un 49% de la facturación proyectada con promesas asociadas, lo que se compara con un 52% a inicios del año 2016

	Promesado por Facturar (Dic -16e)	Para Facturar 2017	Para Facturar 2018 y +
Socovesa	UFM 1,446	UFM 1,403	UFM 43
Almagro	UFM 4,836	UFM 3,764	UFM 1,072
Pilares	UFM 934	UFM 915	UFM 19
TOTAL	UFM 7,216	UFM 6,082	UFM 1,134

EN RESUMEN

- Esperamos cerrar el año 2016 con utilidades por sobre MUF 1.200. Aún existe riesgo de lograr la facturación de todos los proyectos, pero se ha trabajado para lograr concretar los ingresos comprometidos este año.
- El crecimiento de la Compañía viene por el lado del desarrollo de proyectos en altura, por lo que la inversión estará centrada en tierra que permita construir este tipo de productos.
- Estaríamos empezando el año 2017 con el 49% de la proyección de facturación ya promesado.
- El 2017 se facturará al menos el 50% del proyecto Nueva Santa María (app MUF 1.000).
- Si las condiciones macro se mantienen (no empeoran), el año 2017 debiera ser un año con una facturación total levemente superior a la de este año y con mejores promesas netas que las logradas el 2016.



EMPRESAS 
SOCOVESA



ENTREGA RESULTADOS 3ER
TRIMESTRE 2016
Press Release, diciembre 2016

SOCOVESA

SOCOVESA	1T 15	2T 15	3T 15	4T 15	1T 16	2T 16	3T 16
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 1,011	MUF 1,514	MUF 1,577	MUF 1,578	MUF 1,324	MUF 1,366	MUF 1,175
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	307	496	663	597	436	448	436
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 3.3	MUF 3.1	MUF 2.4	MUF 2.6	MUF 3.0	MUF 3.0	MUF 2.7
Escrituras*	MUF 1,281	MUF 1,253	MUF 1,155	MUF 2,080	MUF 1,037	MUF 812	MUF 723
Escrituras Unidades	506	470	373	624	394	331	302
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 2.5	MUF 2.7	MUF 3.1	MUF 3.3	MUF 2.6	MUF 2.5	MUF 2.4
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 7,081	MUF 7,182	MUF 6,025	MUF 6,133	MUF 5,744	MUF 4,811	MUF 4,602
Stock Viviendas Terminadas	MUF 2,973	MUF 2,696	MUF 2,196	MUF 2,684	MUF 2,344	MUF 1,837	MUF 1,674
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 1,794	MUF 2,008	MUF 2,434	MUF 1,941	MUF 2,221	MUF 2,777	MUF 3,218

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

ALMAGRO

ALMAGRO	1T 15	2T 15	3T 15	4T 15	1T 16	2T 16	3T 16
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 1,182	MUF 1,510	MUF 1,820	MUF 1,390	MUF 716	MUF 1,130	MUF 1,161
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	200	240	256	209	126	183	213
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 5.9	MUF 6.3	MUF 7.1	MUF 6.7	MUF 5.7	MUF 6.2	MUF 5.5
Escrituras*	MUF 654	MUF 1,358	MUF 1,701	MUF 2,085	MUF 999	MUF 1,716	MUF 1,612
Escrituras Unidades	125	196	230	336	169	254	225
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 5.2	MUF 6.9	MUF 7.4	MUF 6.2	MUF 5.9	MUF 6.8	MUF 7.2
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 8,387	MUF 7,825	MUF 7,678	MUF 8,723	MUF 7,782	MUF 7,437	MUF 6,211
Stock Viviendas Terminadas	MUF 543	MUF 800	MUF 809	MUF 625	MUF 743	MUF 991	MUF 990
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 7,240	MUF 7,392	MUF 7,503	MUF 6,814	MUF 6,530	MUF 5,942	MUF 5,492

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

PILARES

PILARES	1T 15	2T 15	3T 15	4T 15	1T 16	2T 16	3T 16
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 306	MUF 384	MUF 408	MUF 423	MUF 342	MUF 332	MUF 399
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	142	163	170	182	144	146	175
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 2.2	MUF 2.4	MUF 2.4	MUF 2.3	MUF 2.4	MUF 2.3	MUF 2.3
Escrituras*	MUF 373	MUF 263	MUF 385	MUF 242	MUF 411	MUF 34	MUF 116
Escrituras Unidades	194	129	165	98	184	16	47
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 1.9	MUF 2.0	MUF 2.3	MUF 2.5	MUF 2.2	MUF 2.1	MUF 2.5
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 1,120	MUF 1,235	MUF 2,025	MUF 2,174	MUF 2,397	MUF 2,092	MUF 2,043
Stock Viviendas Terminadas	MUF 299	MUF 172	MUF 143	MUF 96	MUF 55	MUF 44	MUF 155
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 660	MUF 767	MUF 798	MUF 985	MUF 916	MUF 1,212	MUF 1,488

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