

# Entrega de resultados

Cuarto Trimestre 2020  
marzo 2021

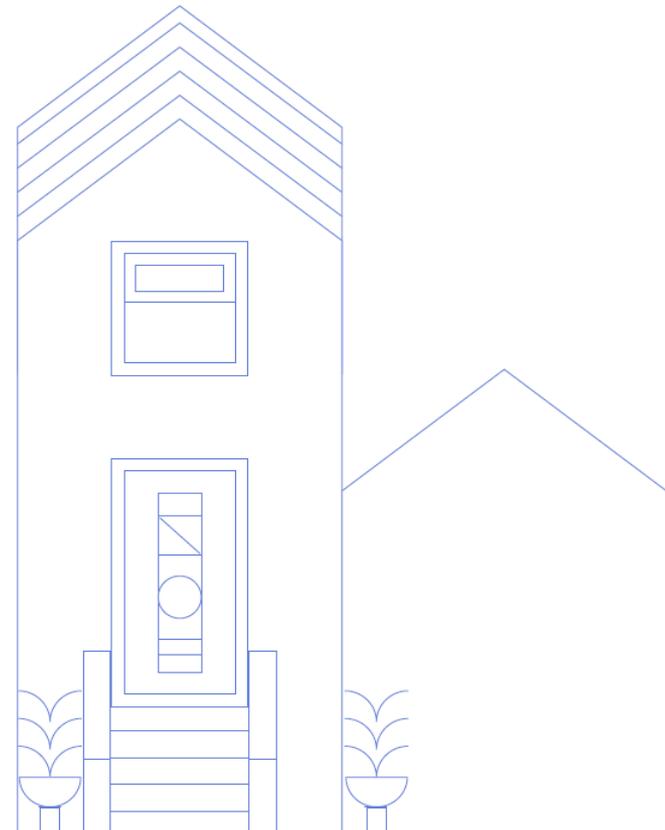


## DISCLAIMER

---

La información contenida en esta presentación ha sido preparada por Empresas Socovesa ("Socovesa") únicamente para fines informativos. Las opiniones expresadas en esta presentación están sujetas a cambios y la compañía no tiene ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente documento.

Esta presentación puede contener información, cifras y afirmaciones que se basan en estimaciones y presupuestos presentados por la Administración, pero debe entenderse que son meramente referenciales ya que están expuestas a los riesgos inherentes al negocio y a las condiciones macro y microeconómicas que están fuera del control de la compañía. Lo anterior podría implicar que los resultados reales difieran respecto de las cifras presentadas en este documento.



## ASPECTOS DESTACADOS DEL PERIODO

### ESTADOS FINANCIEROS

- Ingresos caen 19%, con un margen bruto que se mantiene en 29%.
- Gastos de administración disminuyen 17%.
- El margen Ebitda se mantiene en 16%.
- Gastos financieros disminuyen 19% por menores tasas de interés.
- Utilidad del periodo alcanza a MM\$12,877 (MUF 443).
- Deuda financiera neta baja 7%.
- Leverage financiero neto se mantiene en 1,2 veces.

### INDICADORES DE GESTIÓN

- Promesas netas cierran 34% bajo el año 2019 y 16% por debajo del presupuesto.
- Cuarto trimestre consolidó la recuperación que se comenzó a percibir a partir de agosto.
- El saldo vendido por facturar a febrero para ser facturado el 2021 alcanzó a MMUF 7,7 lo que equivale al 72% del presupuesto.
- Oferta a febrero 2021 alcanzó a MMUF 14,5 y las viviendas terminadas llegaron a MMUF 1,9.
- Lanzamientos 2020 por MMUF 7,4.

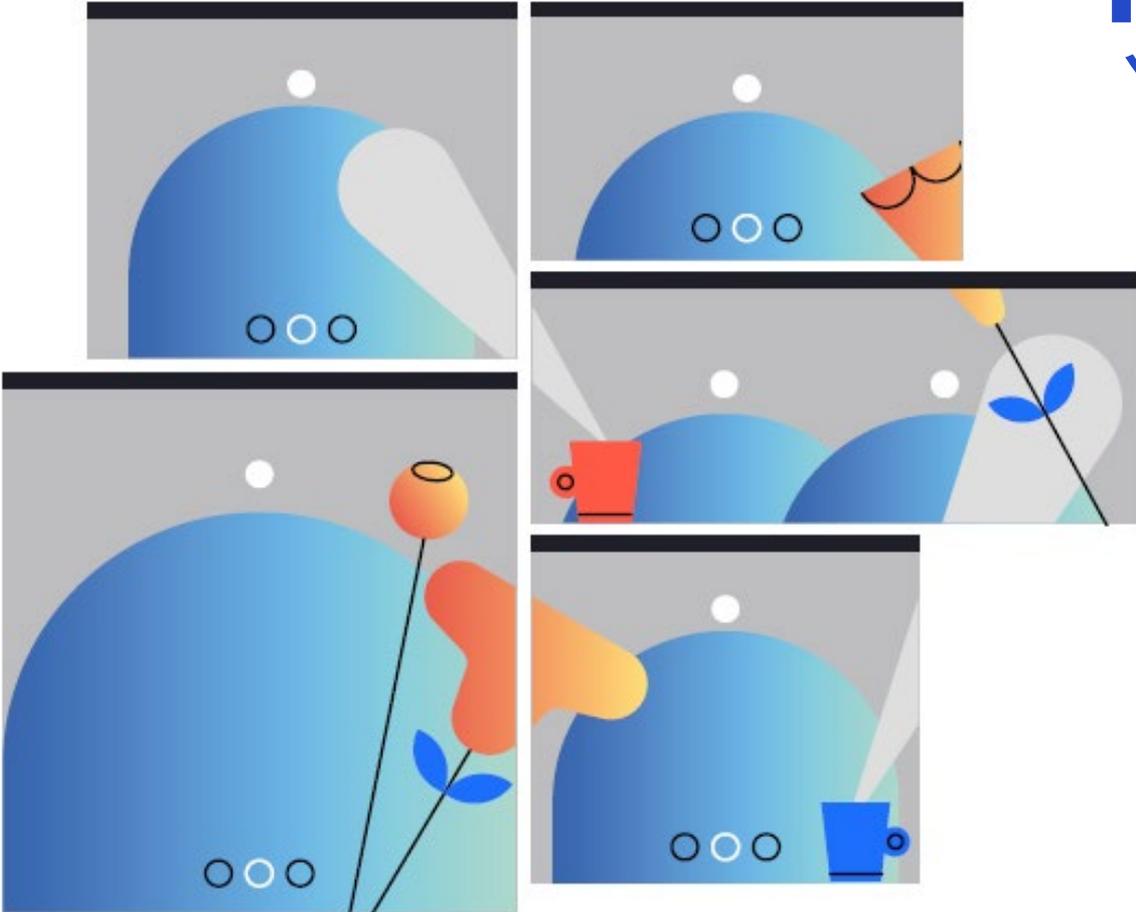
# ÍNDICE DE CONTENIDOS

**1** Resultados financieros y de gestión año 2020

**2** Crisis, impacto y acciones

**3** Perspectivas 2021

# 1 Resultados financieros y de gestión año 2020



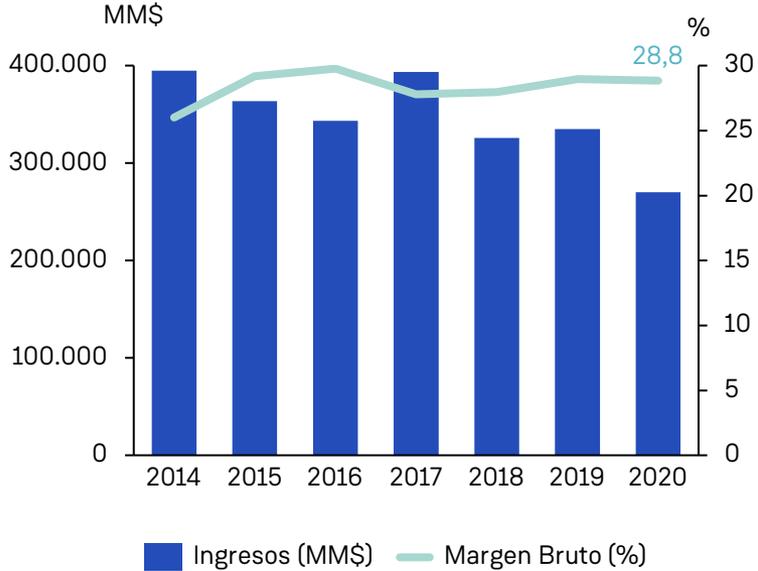
Estrategia de valor agregado y rentabilidad:

El impacto de la pandemia se reflejó en los menores ingresos de la compañía. Lo anterior responde al atraso en las recepciones y a las menores promesas del periodo

Ingresos Totales 19% ▼	Margen Bruto 29% ▲	GAV 17% ▼	Gto. Financ. Total 19% ▼	EBITDA 22% ▼	Utilidad 45% ▼
---------------------------	-----------------------	--------------	-----------------------------	-----------------	-------------------

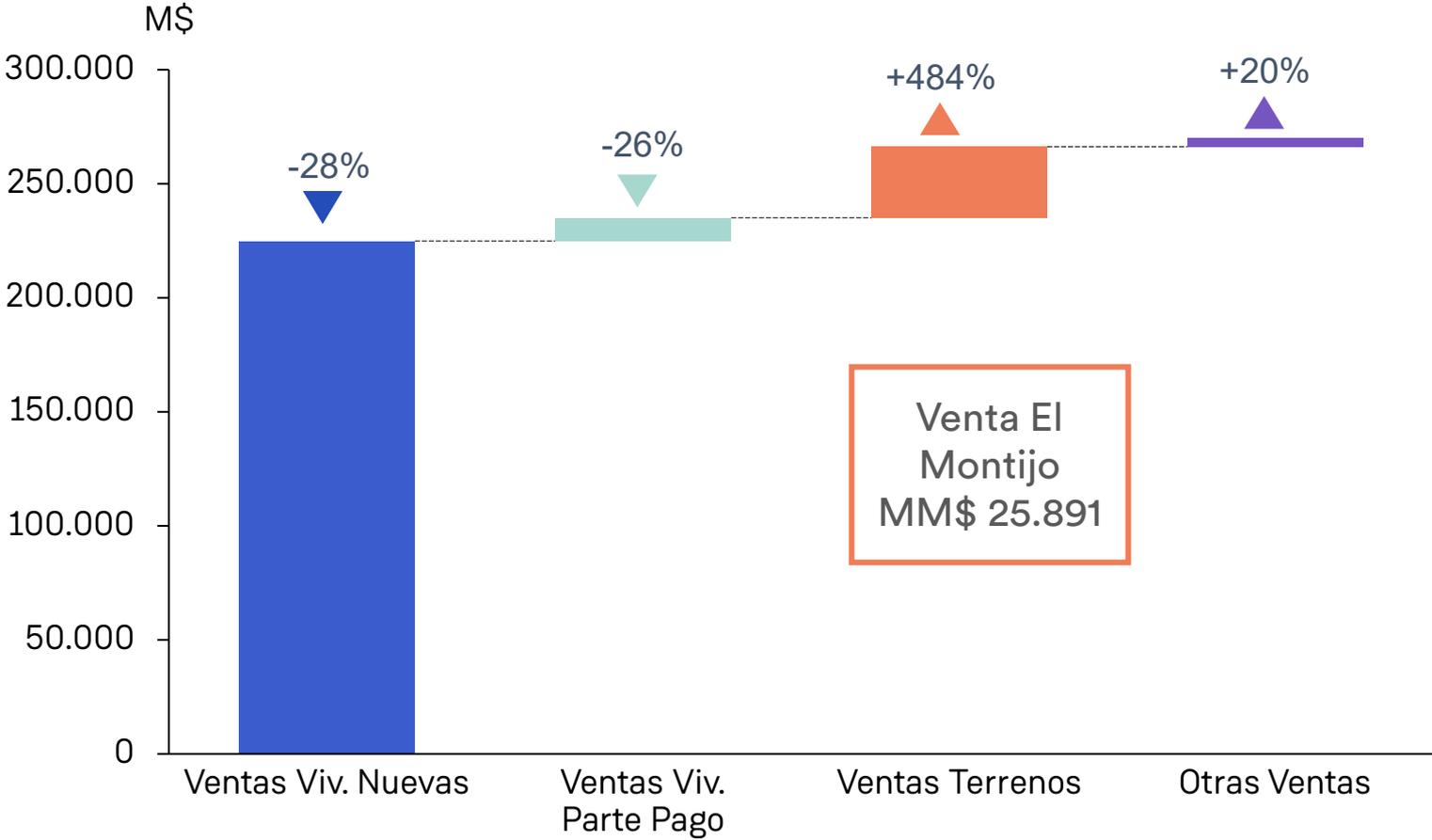
**MM\$270.098**  
Ingresos Totales (MUF 9.291)

**MM\$12.887**  
Utilidad Controladora (MUF 443)



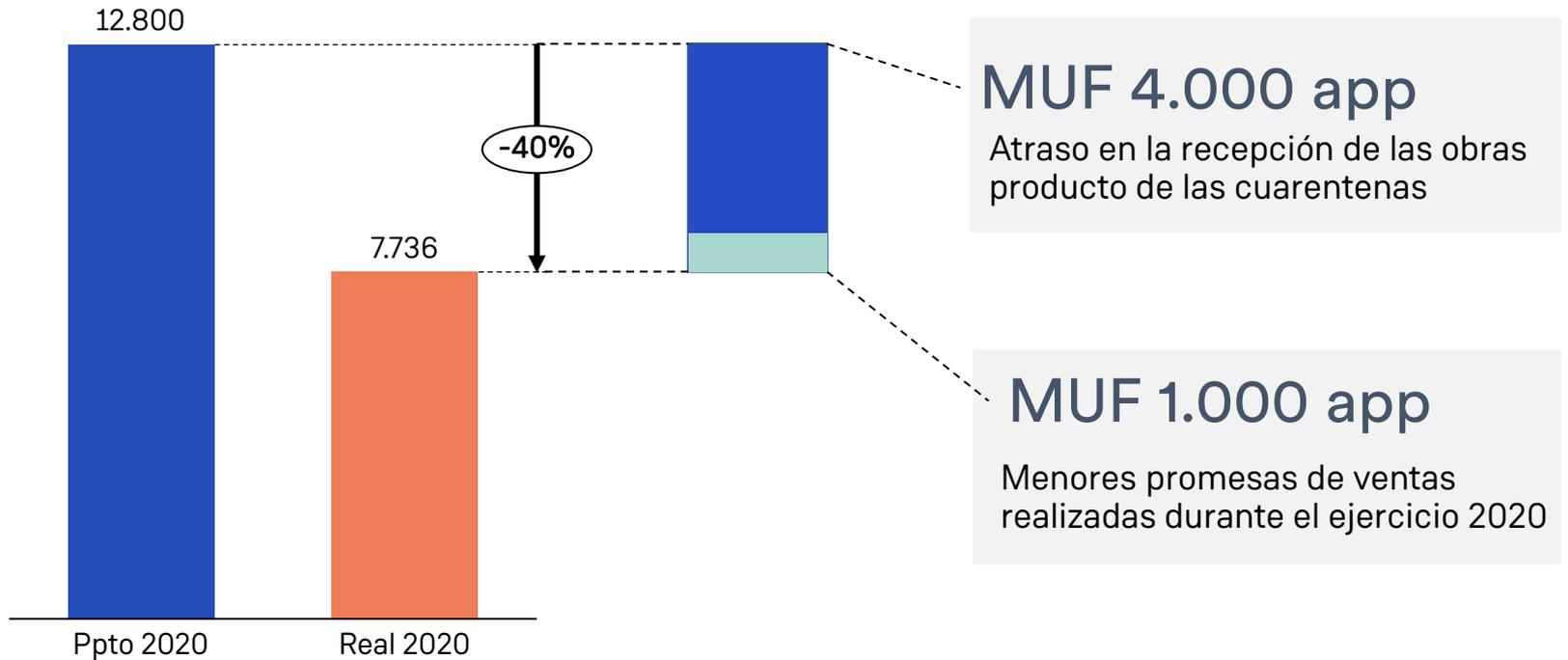
Estrategia de valor agregado y rentabilidad:

La caída en los ingresos de viviendas nuevas fue en parte compensada por el aumento de los ingresos por venta de tierra, principalmente explicada por la venta de un lote de El Montijo a Metro S.A.



Estrategia de valor agregado y rentabilidad:

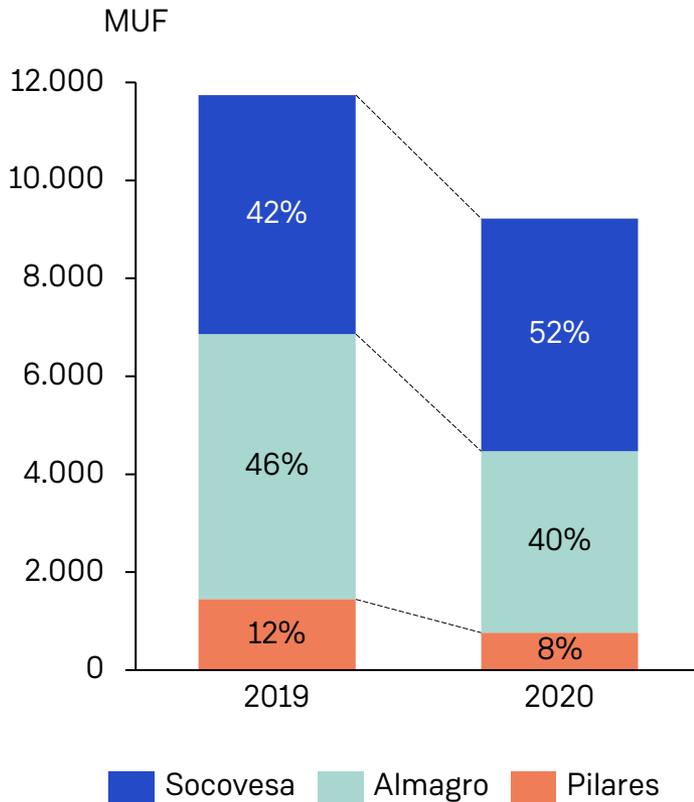
MMUF 4 no se lograron escriturar el año 2020 producto del retraso de las obras, lo que impidió que éstas se recepcionaran y se facturaran el cuarto trimestre de 2020 como estaba presupuestado



Estrategia de valor agregado y rentabilidad:

## Las filiales lograron mantener sus márgenes brutos en niveles consolidados de 29%, a pesar de la contracción de la demanda

### COMPOSICIÓN DEL INGRESO TOTAL POR FILIAL

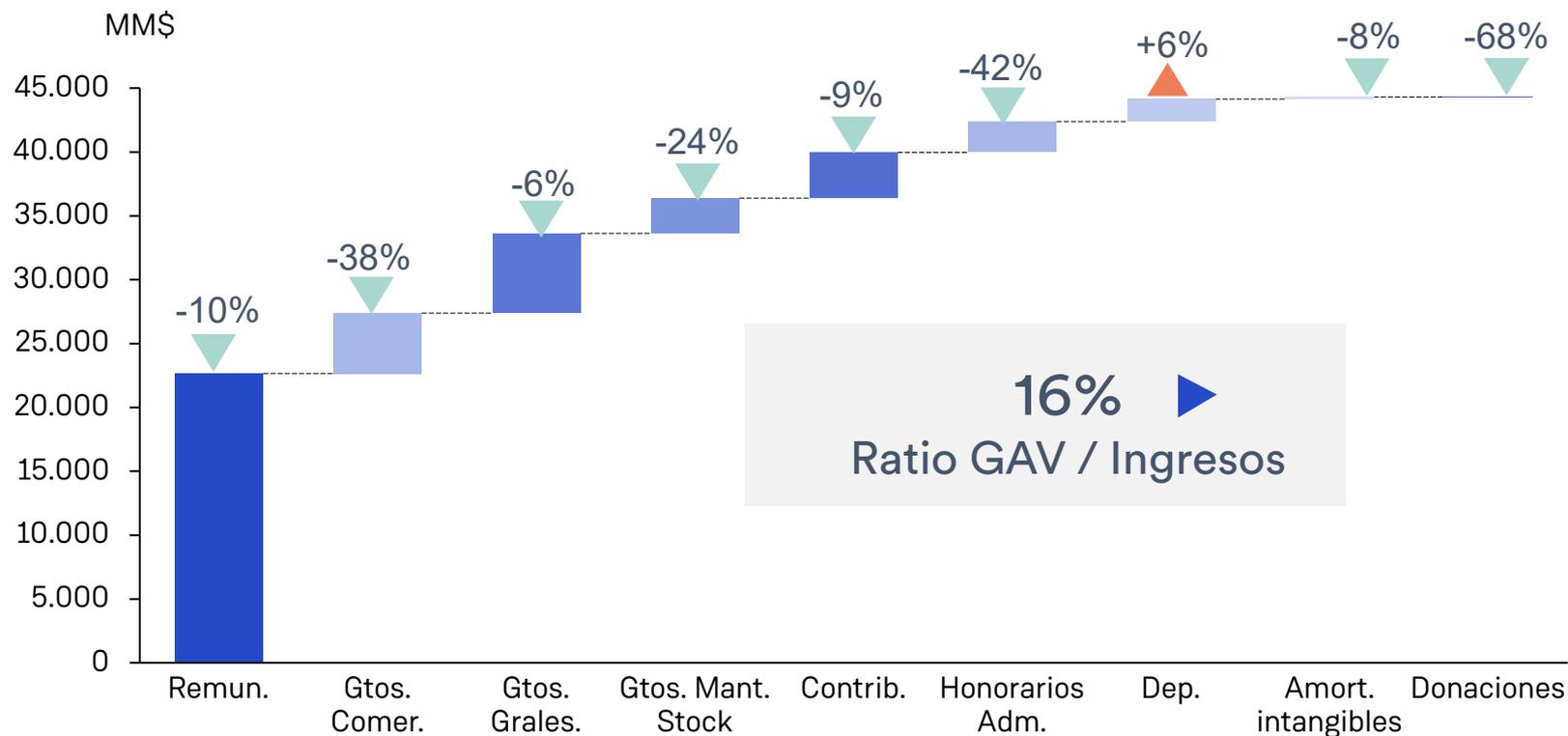


### MARGEN BRUTO TOTAL

PERIODO	SOCOYESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	NEG. INMOB.
12M 20	28,4%	29,3%	30,8%		28,8%
12M 19	27,4%	30,2%	29,0%		29,0%
12M 18	25,8%	30,3%	27,1%	39,0%	27,9%
12M 17	27,6%	31,5%	27,9%	18,8%	27,8%
12M 16	26,3%	33,1%	30,0%		29,8%
12M 15	26,9%	32,2%	30,0%		29,3%
12M 14	25,7%	29,2%	28,2%	25,4%	27,0%

Estrategia de valor agregado y rentabilidad:

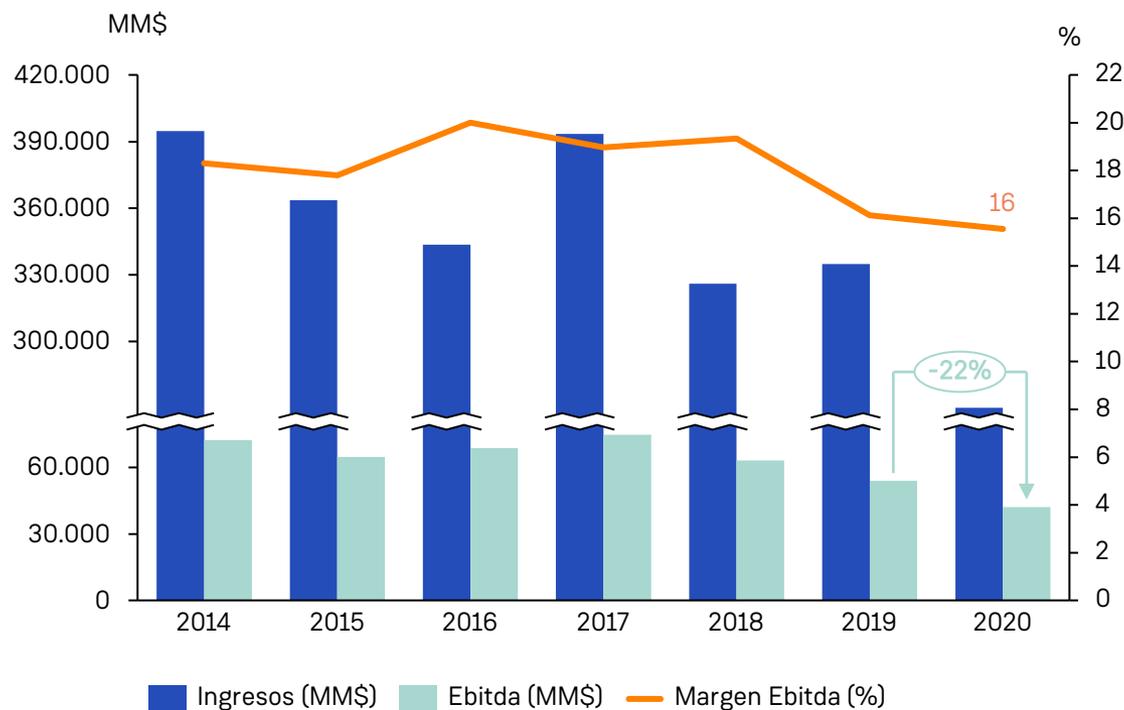
Los gastos de administración disminuyeron 17% respecto a diciembre de 2019, respondiendo al plan de ajuste realizado y a la menor actividad comercial del año 2020



- < remuneraciones por los ajustes realizados a partir de abril de 2020
- < gastos de comercialización por menores gastos de publicidad de proyectos y corporativa
- < honorarios de administración por menores dietas de los directores y una baja en las asesorías externas

Estrategia de valor agregado y rentabilidad:

El Ebitda disminuyó por los menores ingresos. La caída en los gastos de administración no alcanzó a compensar la baja en la ganancia bruta. El margen Ebitda alcanzó a 15,6%

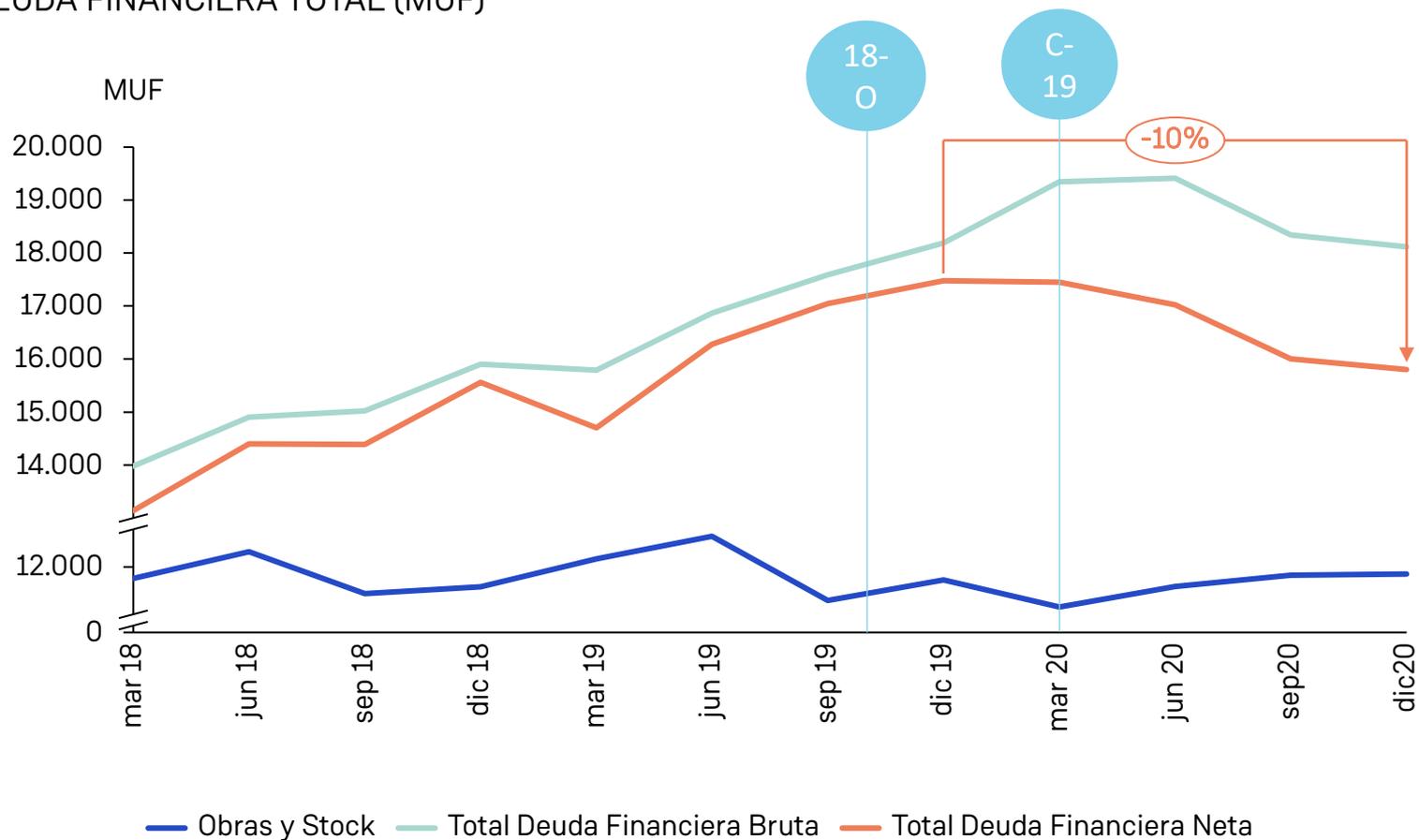


16% Margen Ebitda

Estrategia de valor agregado y rentabilidad:

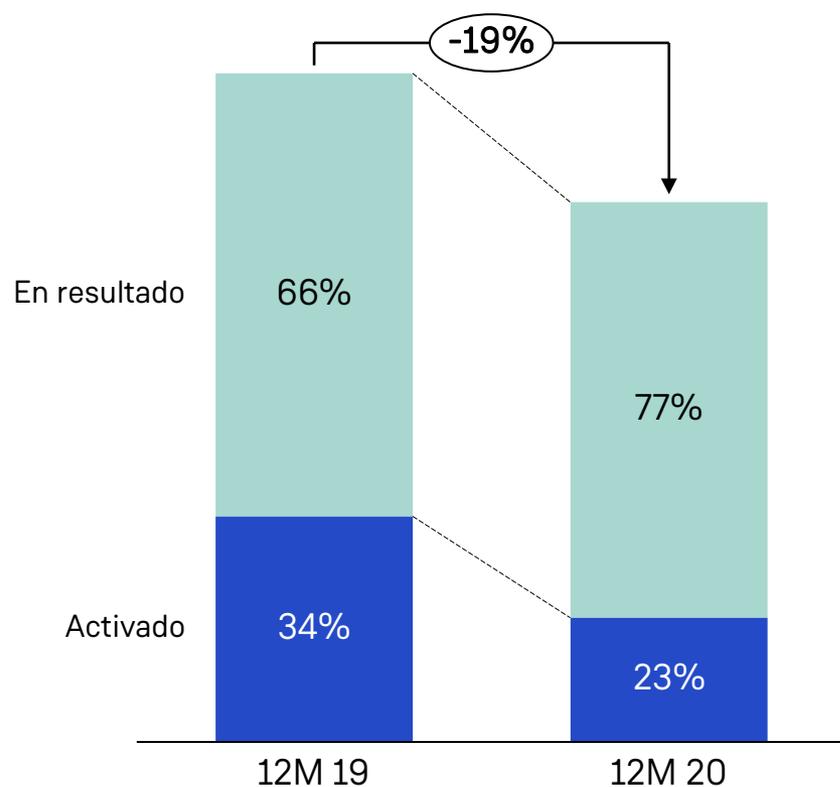
La deuda financiera neta disminuyó 10%, medida en UF. Al cierre del ejercicio, la caja de la compañía alcanzó a MUF 2.315

### DEUDA FINANCIERA TOTAL (MUF)



Deuda financiera y gasto financiero:

El gasto financiero total disminuyó 19% respecto a diciembre de 2019 por la menor tasa de interés del periodo



Porcentaje de activación

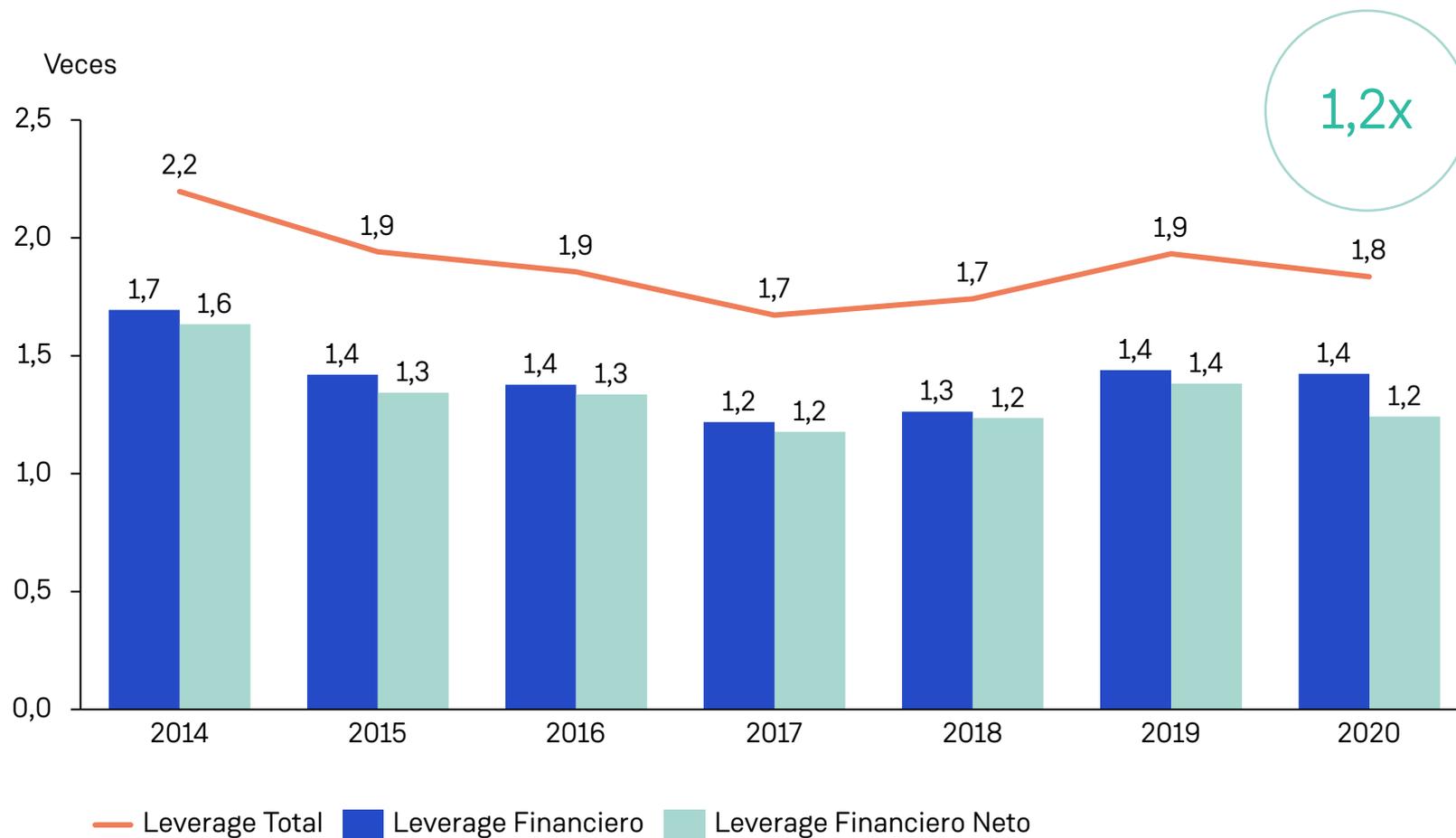
**23%**

Cobertura Gto. Financiero

**2,4x**

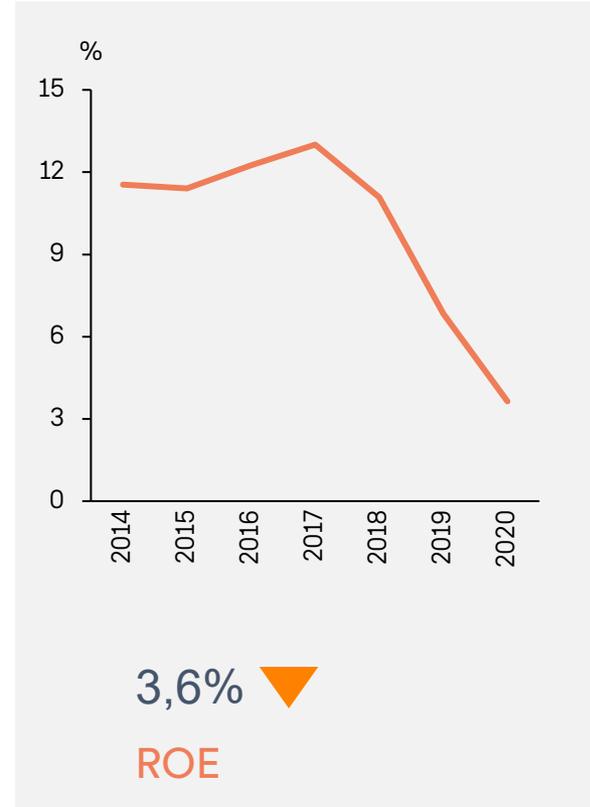
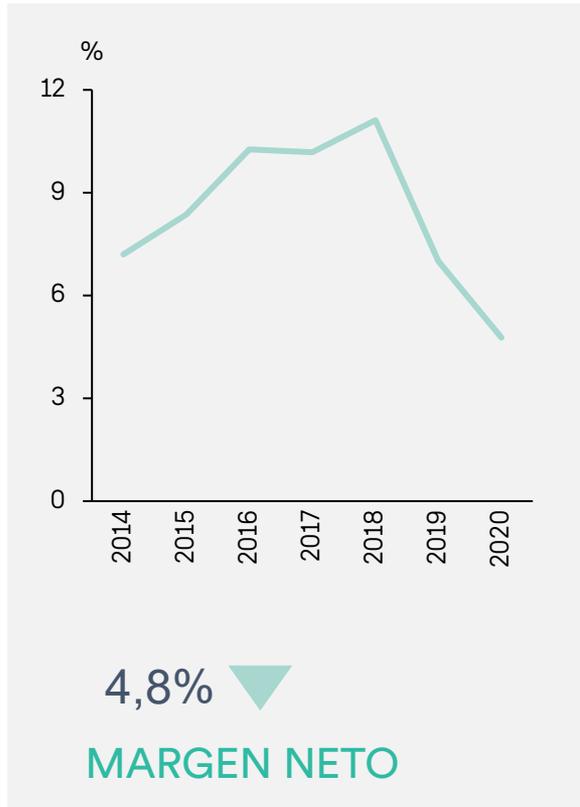
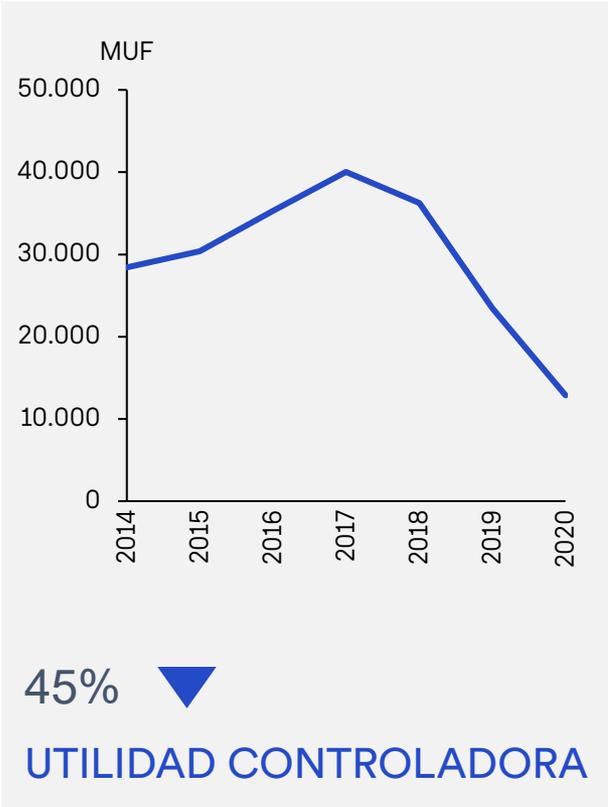
Deuda financiera:

Leverage total disminuyó marginalmente. El leverage financiero neto alcanzó a 1,2 veces, nivel más bajo que en diciembre de 2019



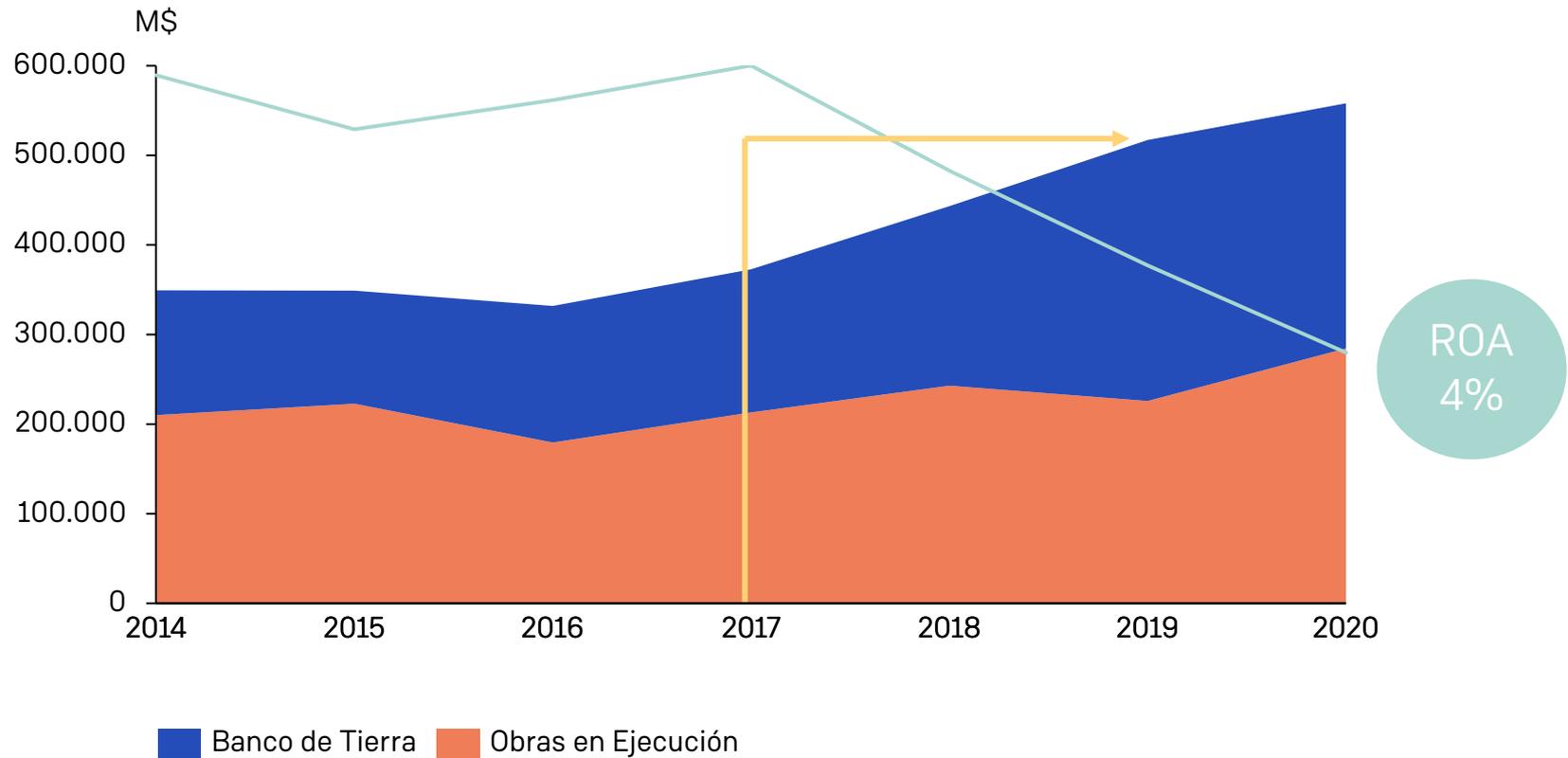
Indicadores de rentabilidad:

La compañía registró una utilidad de MM\$12.877, equivalente a una caída de 45% respecto al 2019. Esto es consecuencia de los menores ingresos que se registraron por la crisis que enfrentó el país



Estrategia de valor agregado y rentabilidad :

Hasta octubre de 2019, la compañía estaba activa en la compra de tierra para ejecutar el plan de lanzamientos que sustentaba sus proyecciones de crecimiento. El atraso de ese plan, ha generado una caída esperable en la rotación de los activos



Empresas Socovesa: Ciclo económico / inmobiliario

A diciembre de 2020, el stock de viviendas terminadas había disminuido 20% en relación al mismo periodo de 2019. La oferta prácticamente se mantuvo. A febrero de 2021, la disminución a/a del stock es de 40% y la oferta aumenta un 6%

Viviendas Terminadas

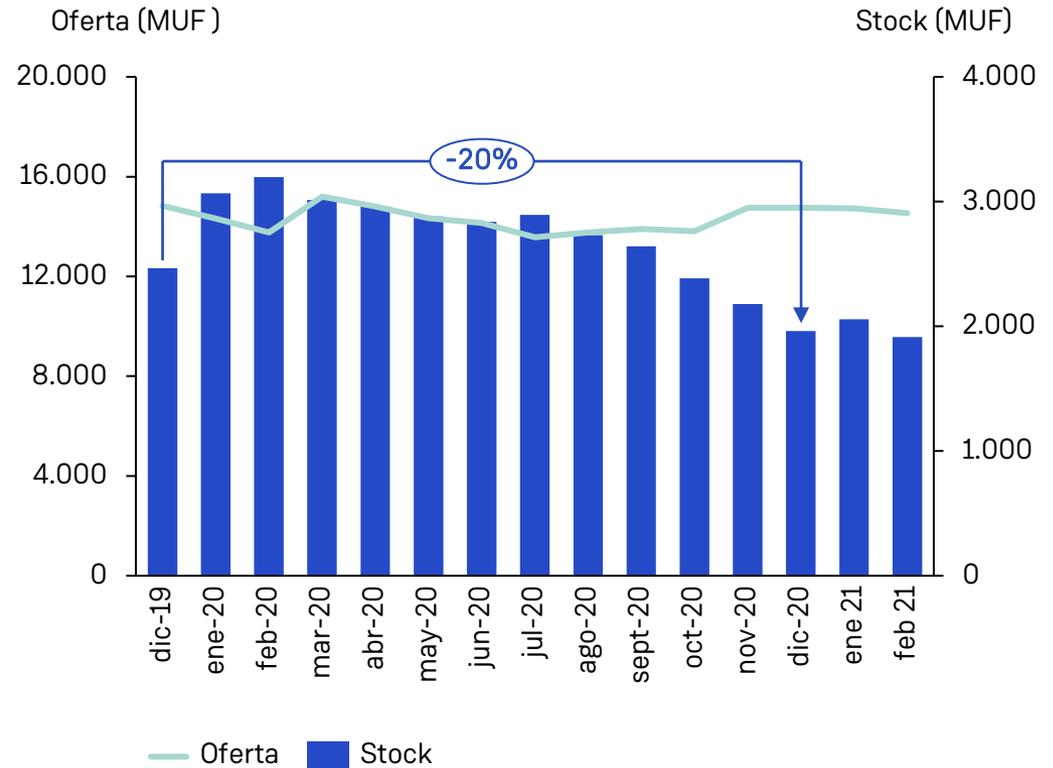
- 40%

feb21/feb 20

Oferta

+ 6%

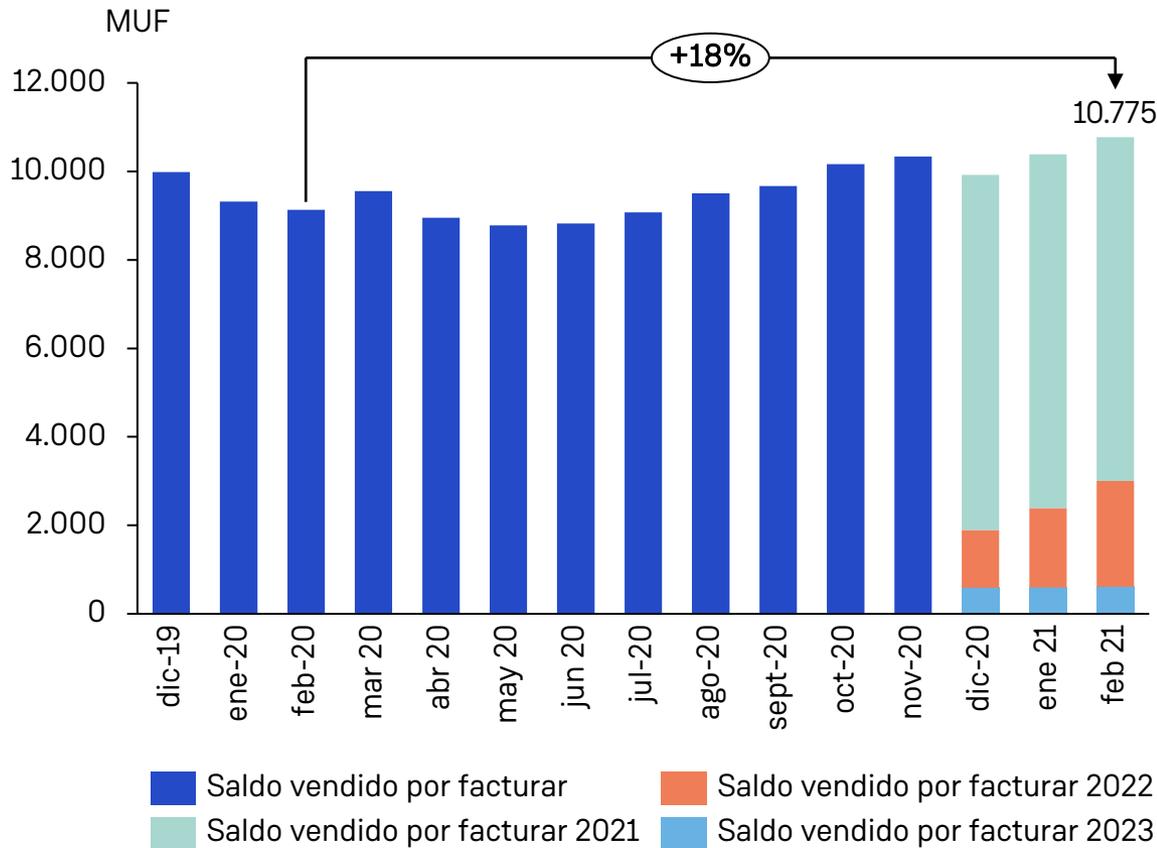
feb21/feb 20



Nota: Cifra de gestión, medida en UF

Empresas Socovesa: Ciclo económico / inmobiliario

El saldo vendido por facturar de viviendas a febrero alcanzó a MMUF 10,8. De ese monto, el 72% se facturaría el 2021, 22% el 2022 y el 6% el 2023. Esto equivale a un 72% de la estimación de ingresos para este año

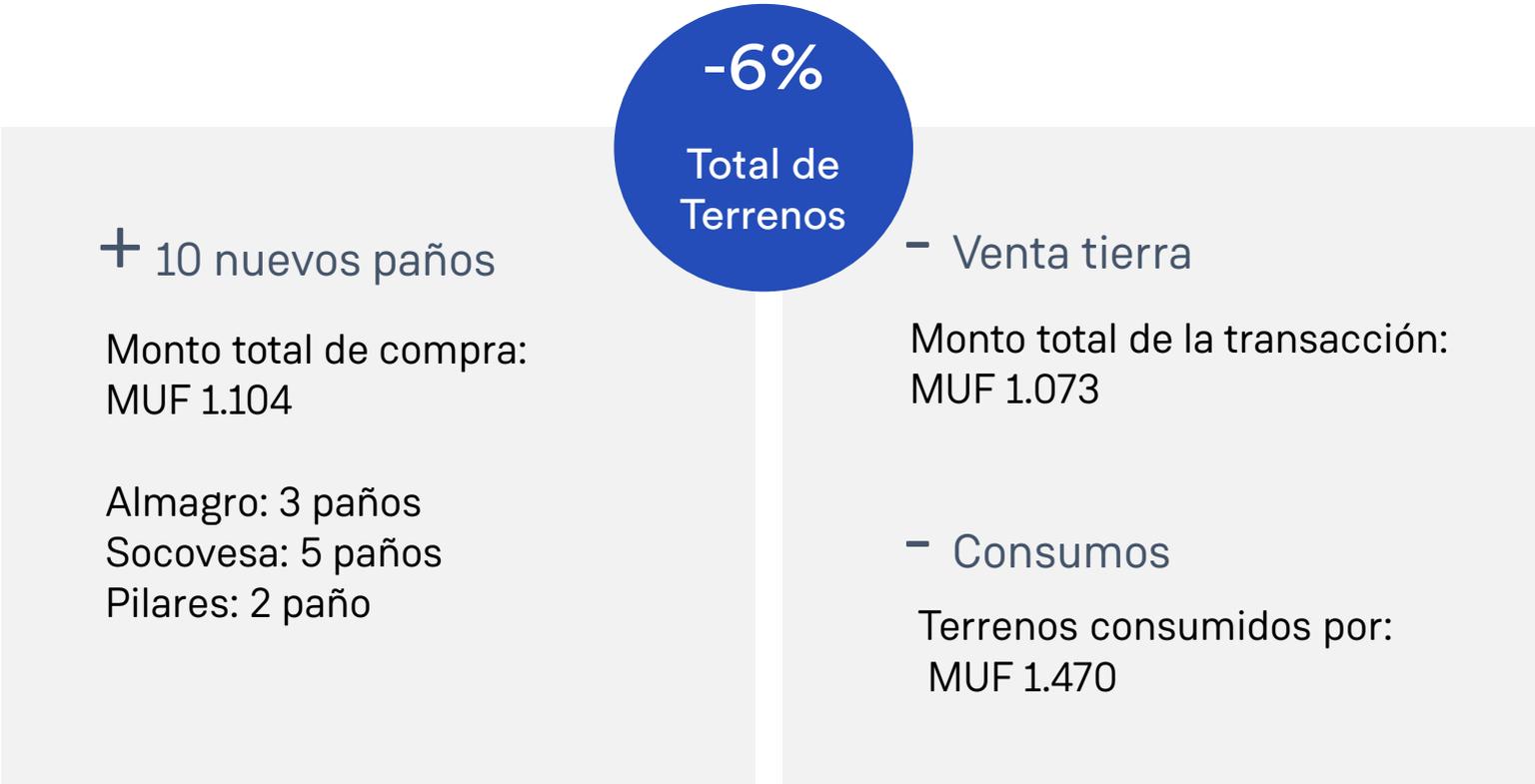


**72%**  
del presupuesto  
2021 ya está  
comprometido

Empresas Socovesa: Ciclo económico / inmobiliario

Durante el 2020, se concretó la venta de tierra del Parque Industrial El Montijo a Metro por MUF 950.

El banco de tierra mantiene su atractivo para el desarrollo de proyectos rentables, tanto para proyectos en altura como de extensión



Porcentaje de variación respecto a dic-19 considera Terrenos en Inventarios Corrientes y No Corriente y los Terrenos en Propiedades de Inversión

Empresas Socovesa: Ciclo económico / inmobiliario

La cartera de proyectos a diciembre presentó un buen balance entre lo que estaba siendo escriturado y lo que estaba en desarrollo

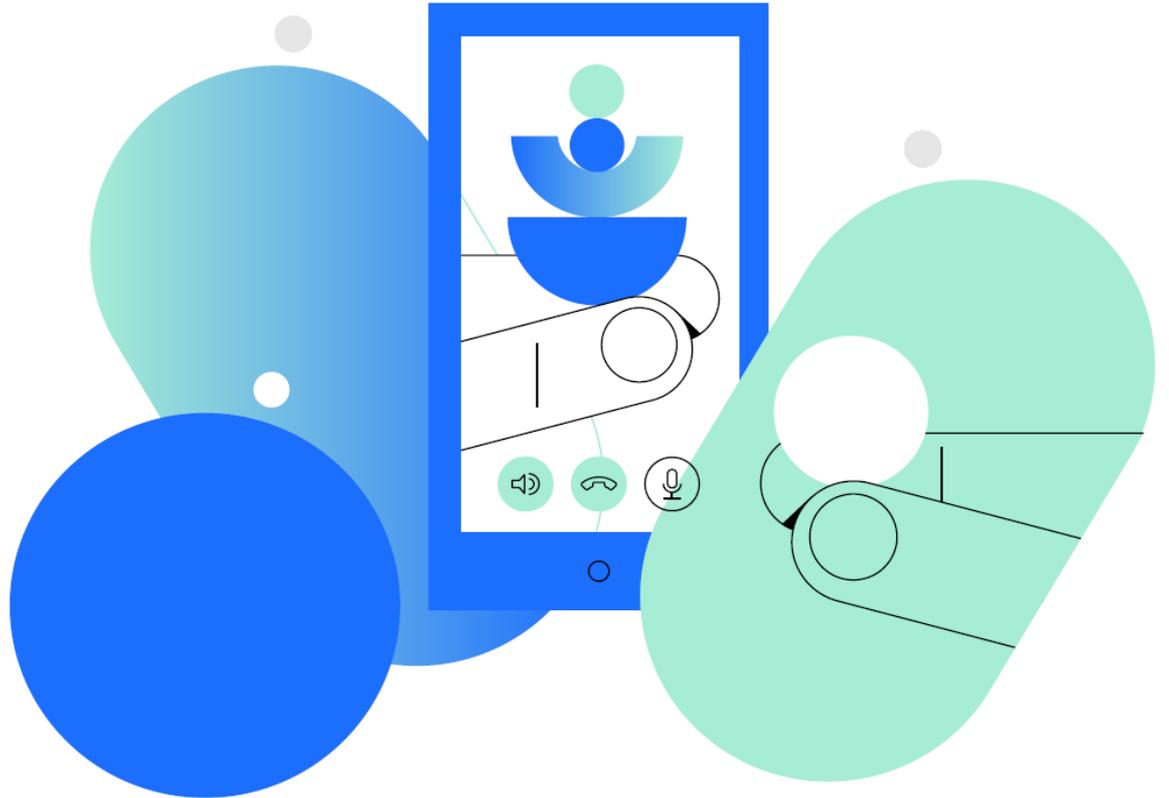
SOCOVESA		Nº de Proy.	Nº de Etapas	Total		Disponible		% de Venta
				Unidades	UF	Unidades	UF	
Casas	En Escrituración	32	36	2.573	7.972.989	75	527.416	93,4%
	En Desarrollo	17	18	1.105	3.696.946	470	1.785.440	51,7%
	Proyectos Casas	49	54	3.678	11.669.935	545	2.312.856	80,2%
Departamentos	En Escrituración	10	11	1.278	3.601.482	52	199.753	94,5%
	En Desarrollo	9	9	1.084	3.363.727	713	2.296.153	31,7%
	Proyectos Departamentos	19	20	2.362	6.965.210	765	2.495.906	64,2%
Mixtos	En Escrituración	1	1	41	151.830	14	50.836	66,5%
	En Desarrollo	2	2	450	800.868	155	286.090	64,3%
	Proyectos Mixtos	3	3	491	952.698	169	336.925	64,6%
Total Socovesa		71	77	6.531	19.587.842	1.479	5.145.687	73,7%

PILARES		Nº de Proy.	Nº de Etapas	Total		Disponible		% de Venta
				Unidades	UF	Unidades	UF	
Departamentos	En Escrituración	2	2	374	901.328	7	32.360	96,4%
	En Desarrollo	6	8	1.455	3.836.589	722	2.067.312	46,1%
	Proyectos Departamentos	8	10	1.829	4.737.917	729	2.099.672	55,7%
Mixtos	En Escrituración	-	-	-	-	-	-	-
	En Desarrollo	2	3	590	1.632.475	293	988.212	39,5%
	Proyectos Mixtos	2	3	590	1.632.475	293	988.212	39,5%
Total Pilares		10	13	2.419	6.370.392	1.022	3.087.885	51,5%

ALMAGRO		Nº de Proy.	Nº de Etapas	Total		Disponible		% de Venta
				Unidades	UF	Unidades	UF	
Departamentos	En Escrituración	16	16	2.055	11.219.702	232	1.637.395	85,4%
	En Desarrollo	12	12	1.355	6.516.877	966	4.878.813	25,1%
Total Almagro		28	28	3.410	17.736.578	1.198	6.516.208	63,3%

2

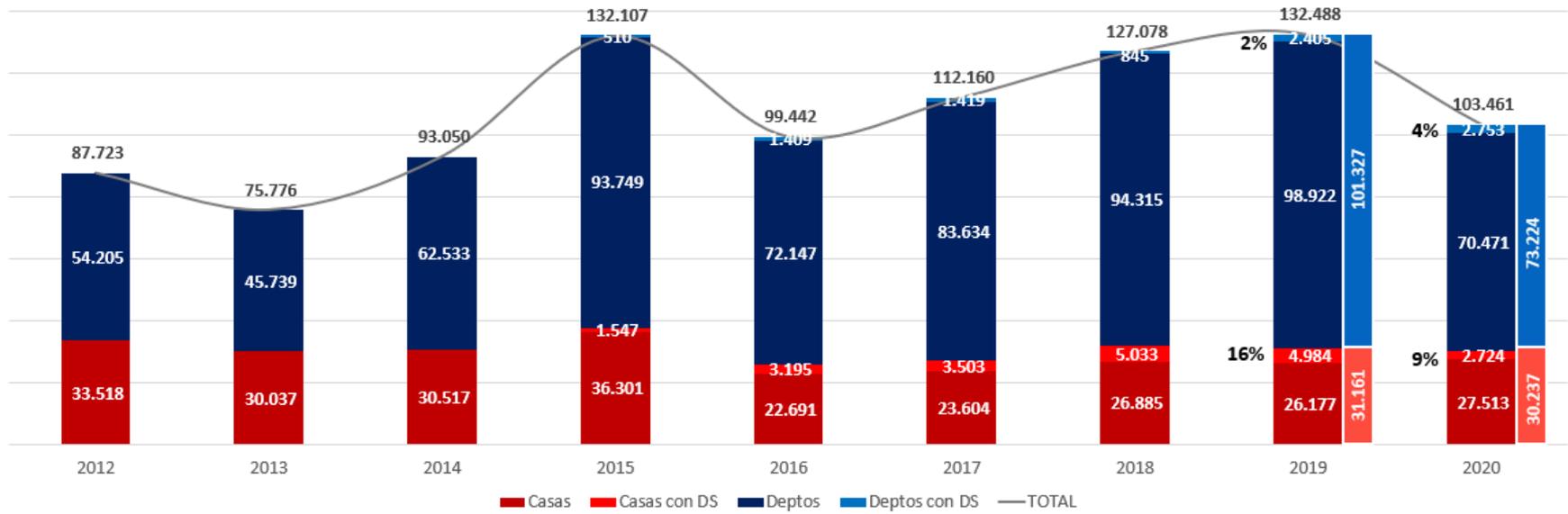
Crisis,  
impacto y  
acciones



Industria Inmobiliaria:

A diciembre, las ventas netas registraron una caída de 22% respecto a igual periodo del año 2019, presentando un mayor baja en la venta de departamentos que en la de casas

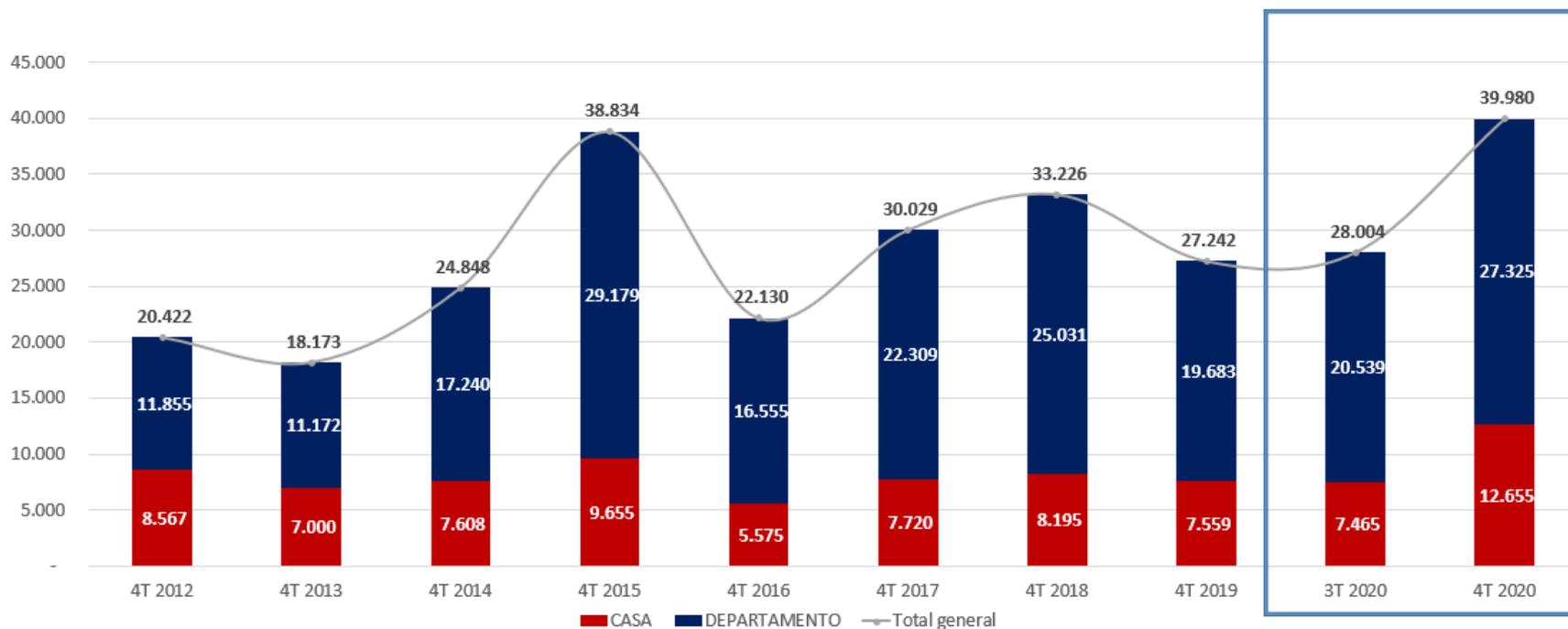
	VAR 2020-2019	
	TOTAL	SIN DS
CASAS	-3,0%	5,1%
DEPTOS	-27,7%	-28,8%
MERCADO	-21,9%	-21,7%



Fuente: Toc Toc 4Q

Industria Inmobiliaria:  
 El 4Q consolidó el repunte que se comenzó a observar el 3Q tanto en casas como en departamentos

	VAR 2020-2019	
	3Q 20 / 4Q 20	4Q 19 / 4Q 20
Casas	69,5%	67,4%
Deptos	33,0%	38,8%
Mercado	42,8%	46,8%



Fuente: Toc Toc 4Q

Industria Inmobiliaria:

Para la venta de departamentos, el segmento más golpeado fue el ABC1. En casas en tanto, el segmento medio y alto presentó un mejor desempeño que el año 2019

### VARIACIÓN VENTAS NETAS DEPARTAMENTOS

TRAMOS DE PRECIO (UF)	$\Delta$ Acum. a Dic 19/20
< 3.000	-25%
3.000-4.000	-22%
4.000-6.000	-30%
6.000-9.000	-38%
9.000-12.000	-39%
> 12.000	-31%

Caída del ABC1

### VARIACIÓN VENTAS NETAS CASAS

TRAMOS DE PRECIOS (UF)	$\Delta$ Acum. a Dic 19/20
< 2.200	-37%
2.200-4.000	-12%
4.000-6.000	9%
6.000-9.000	12%
9.000-12.000	-13%
> 12.000	13%

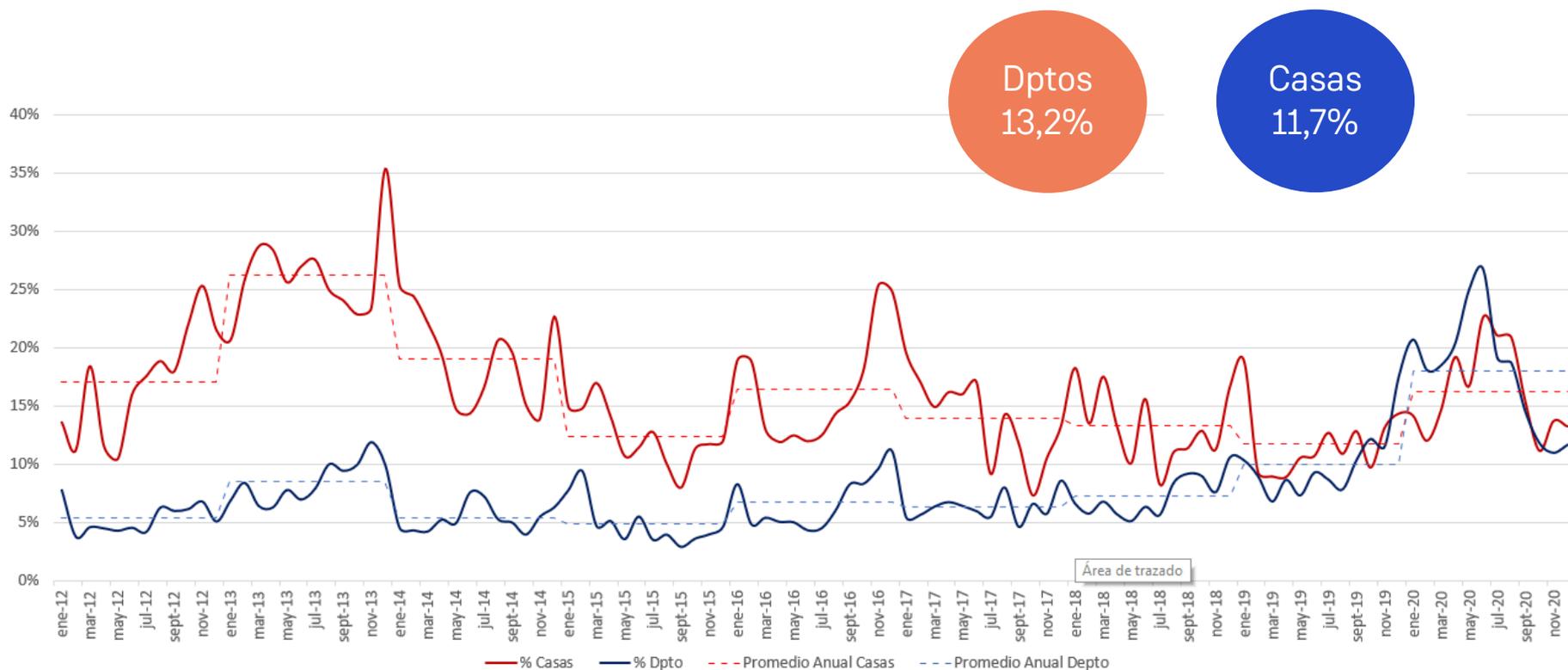
  

SUBSIDIO	$\Delta$ Acum. a Dic 19/20
Con Subsidio	-48%
Sin Subsidio	7%

Repunte segm. medios y altos

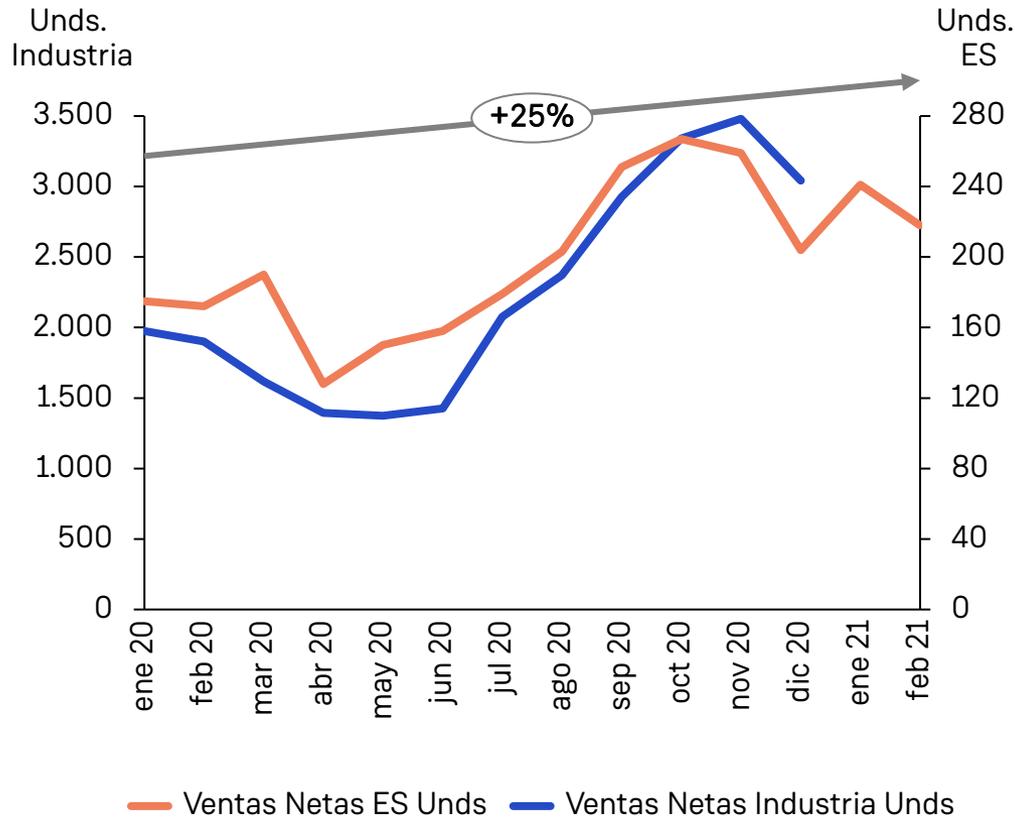
## Industria Inmobiliaria:

Los desistimientos de la industria continuaron bajando dando cuenta de las mejores perspectivas que enfrentó la industria desde agosto de 2020



Empresas Socovesa: Covid-19

Las promesas netas de la industria y de la compañía presentaron un repunte a partir del segundo semestre. Los primeros meses de este año siguen reflejando este avance respecto al año 2019



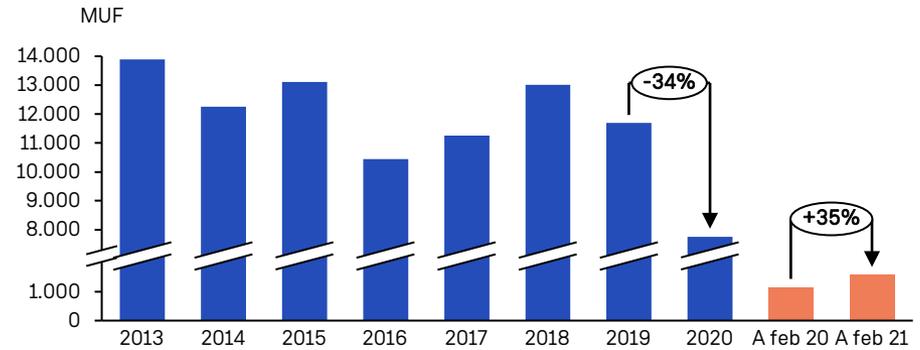
**32%**  
de mayores unidades  
vendidas por la  
compañía en ene-feb 21  
vs. ene-feb 20  
(35% medido en UF)

Empresas Socovesa: Covid-19

## La recuperación en las promesas se dio sin sacrificar márgenes

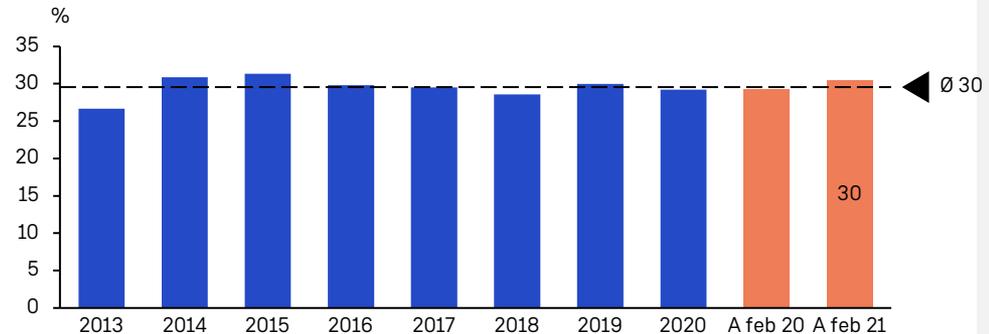
### Promesas Netas

MMUF 7,7



### Margen Bruto Promesas

30,5%

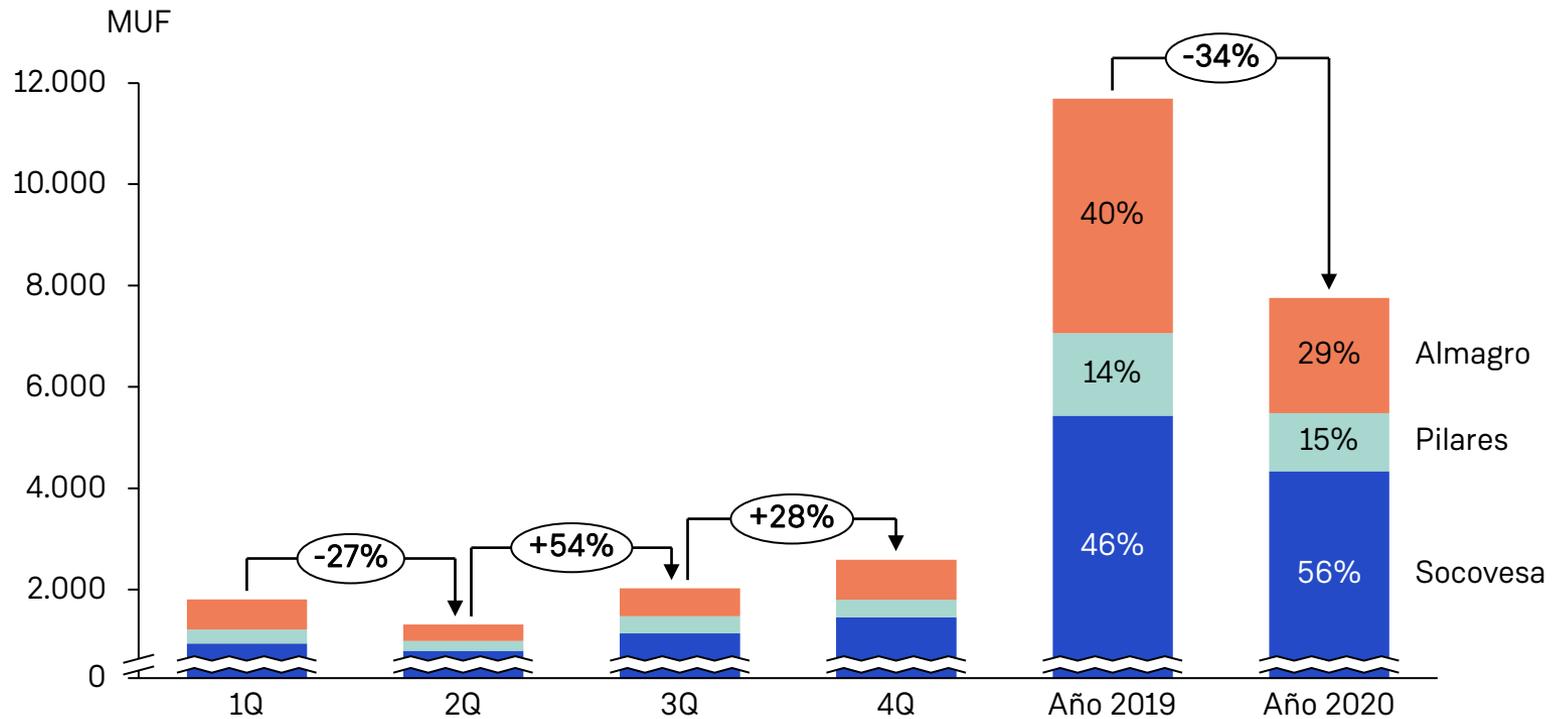


- El cálculo de este margen se hace proyecto a proyecto con una proyección de los costos a término para cada uno de ellos.
- No incluye los costos de post venta.

Empresas Socovesa: Covid-19

El repunte de las promesas se produjo en todas las filiales y en todos los segmentos. La filial más golpeada producto de la crisis fue Almagro

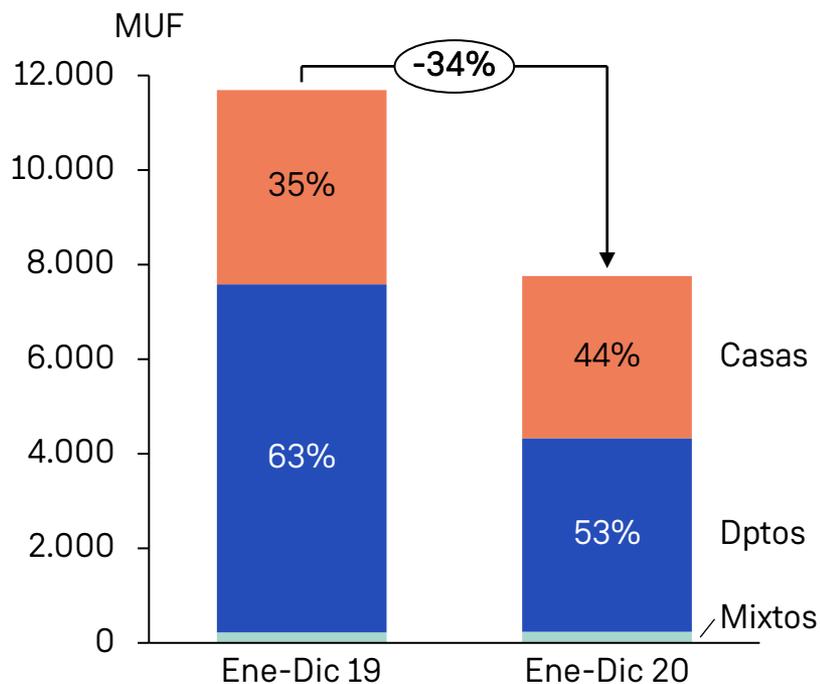
### TOTAL PROMESAS NETAS EMPRESAS SOCOVESA



Empresas Socovesa: Covid-19

Al igual que para la industria, las ventas de casas estuvieron menos golpeadas que las de departamentos, sin embargo, ambos tipos de productos vieron un repunte en sus ventas durante el segundo semestre

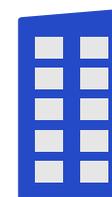
### TOTAL PROMESAS NETAS



### VARIACIÓN PROMESAS 2020 / 2019



-17%

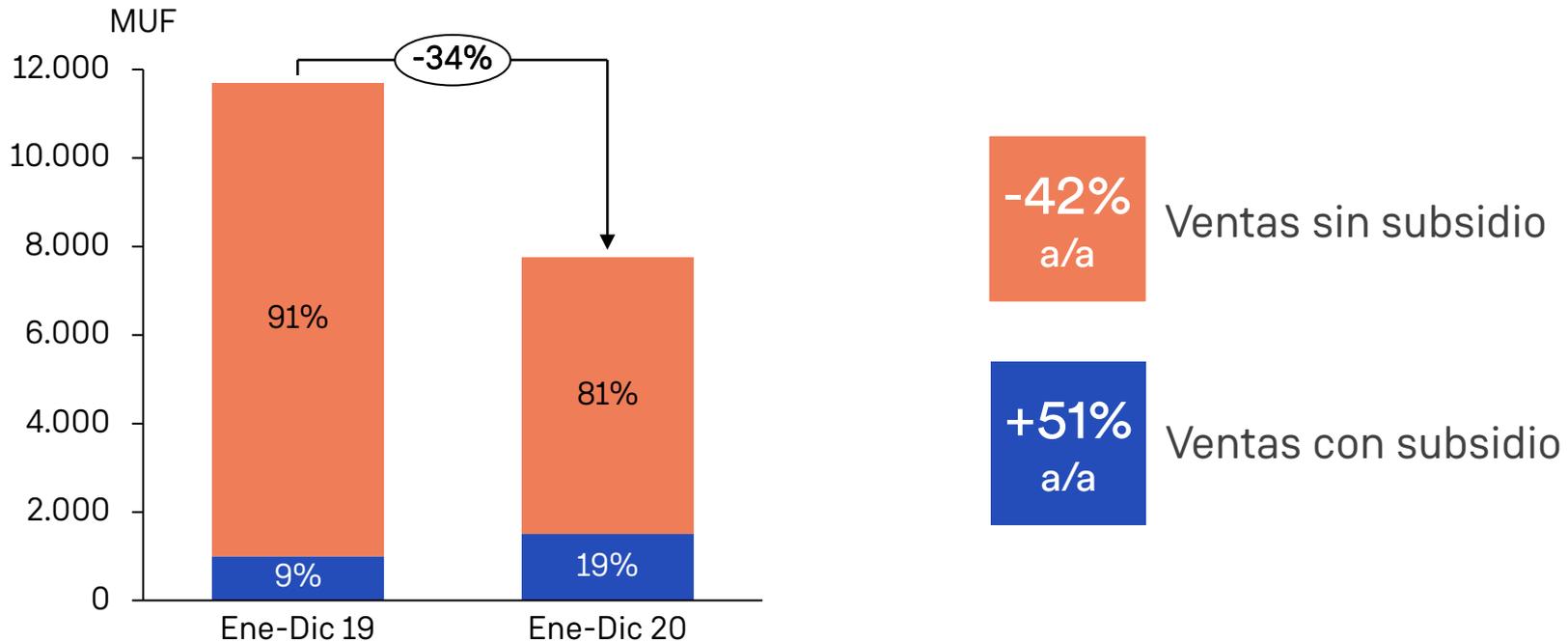


-44%

Empresas Socovesa: Covid-19

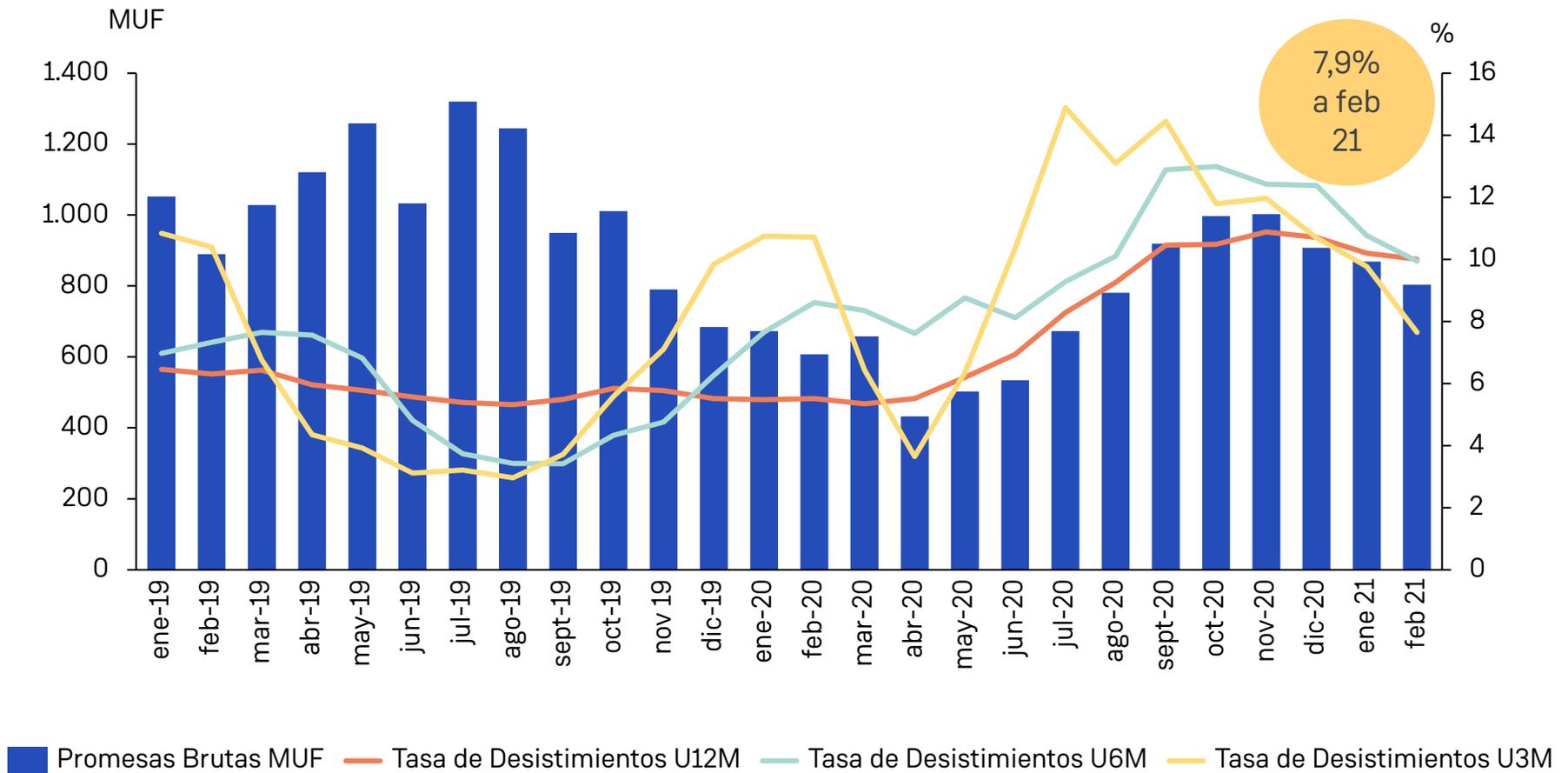
El año 2020, las promesas netas con subsidio alcanzaron el 19% del total de ventas. Un año normal es en torno al 10%

### TOTAL PROMESAS NETAS



## Empresas Socovesa: Covid-19

La tasa de desistimiento ha comenzado a volver a sus niveles históricos. A febrero, la tasa de los últimos tres meses alcanzó a 7,9%



Empresas Socovesa: Plan de ajuste

El plan de ajuste implementado a partir de mayo permitió que los gastos de administración disminuyeran a MMUF 1,5 el año 2020

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

2020 bajan 19%  
respecto al 2019



-12% respecto del  
promedio de los últimos  
8 años



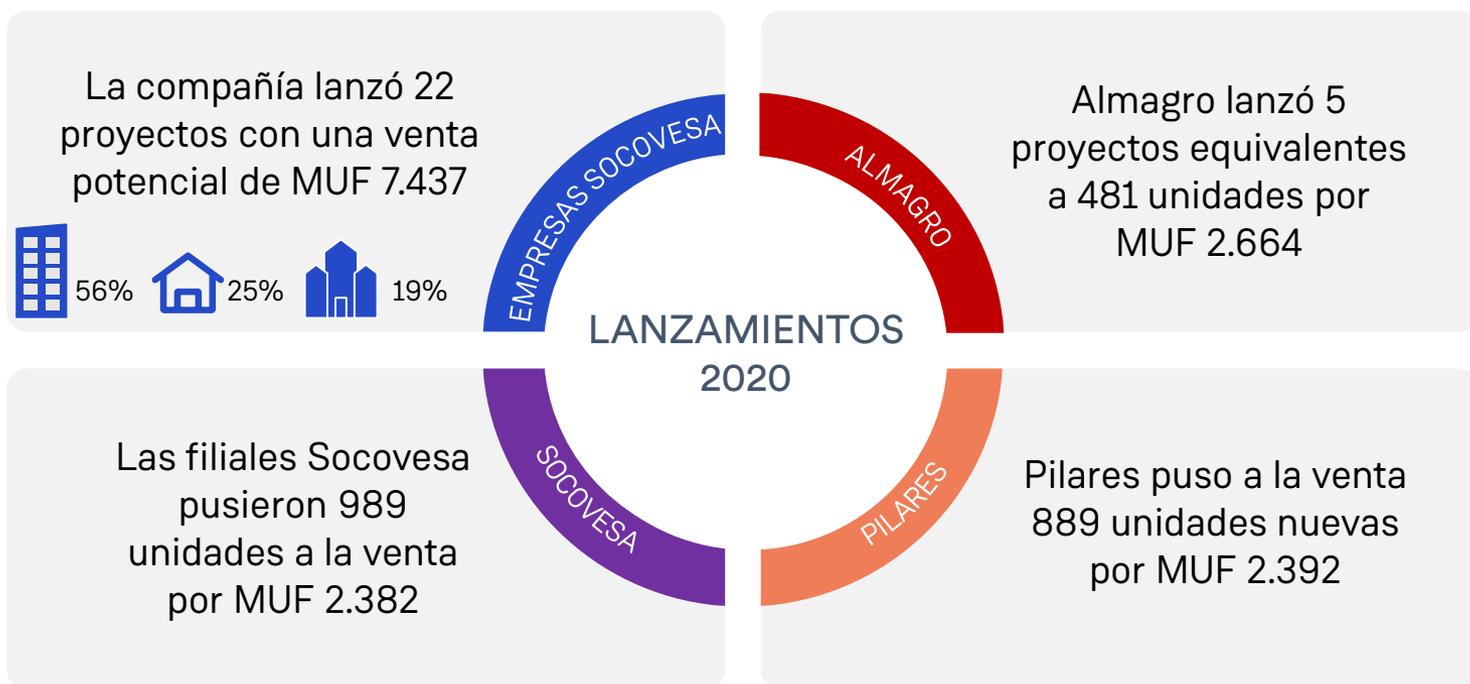
La meta para el año  
2021 es de MUF 1.400

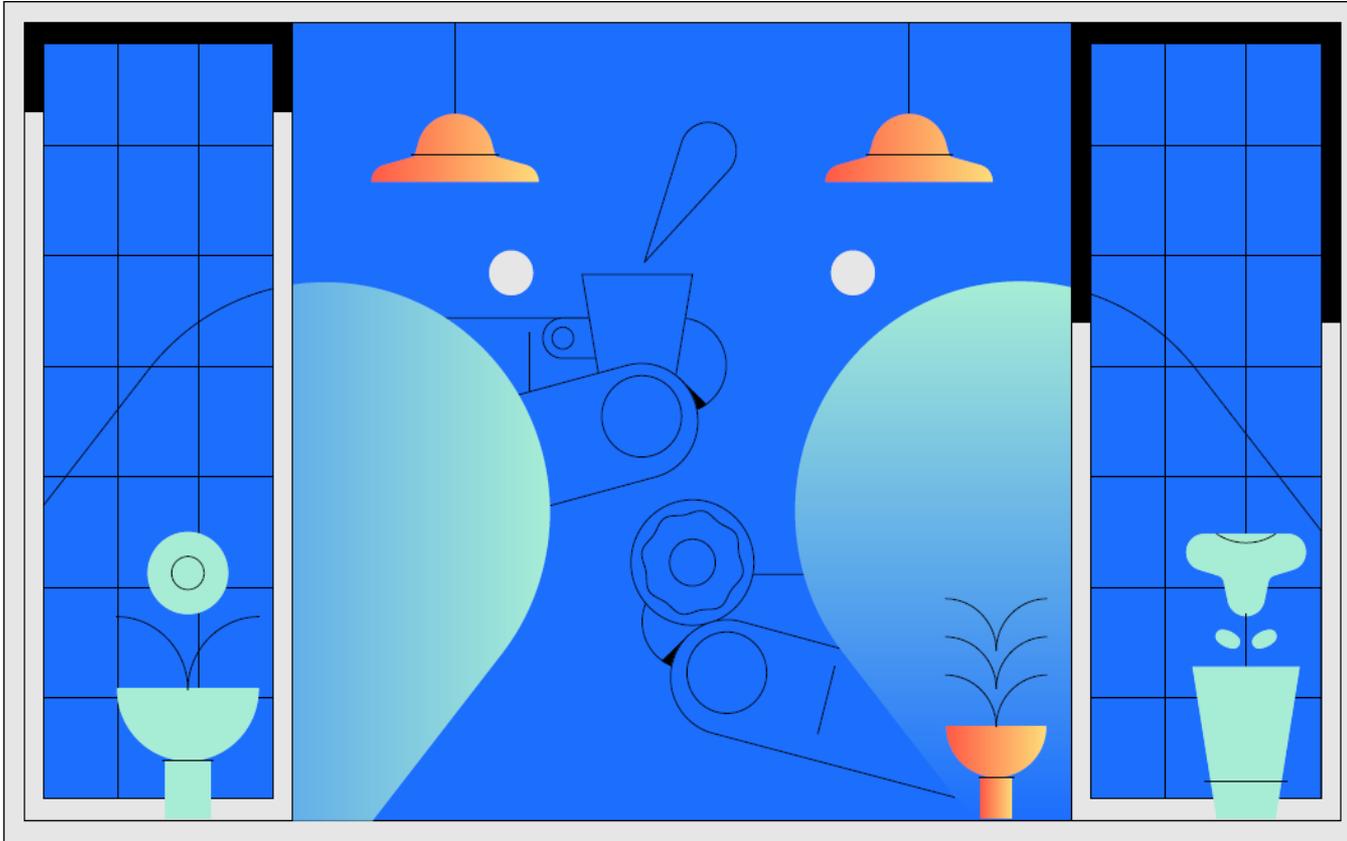


Durante 2020, la compañía evaluó posibles transformaciones que permitieran bajar costos, mejorar la operación y potenciar los Pilares Estratégicos definidos como los ejes de la ventaja competitiva de largo plazo

Empresas Socovesa: Equilibrios inmobiliarios

Los lanzamientos del año 2020 alcanzaron a MUF 7.400, equivalentes a una caída de 33% respecto a lo lanzado el 2019. Lo anterior fue parte de la decisión estratégica de frenar la inversión en respuesta a la crisis enfrentada





3

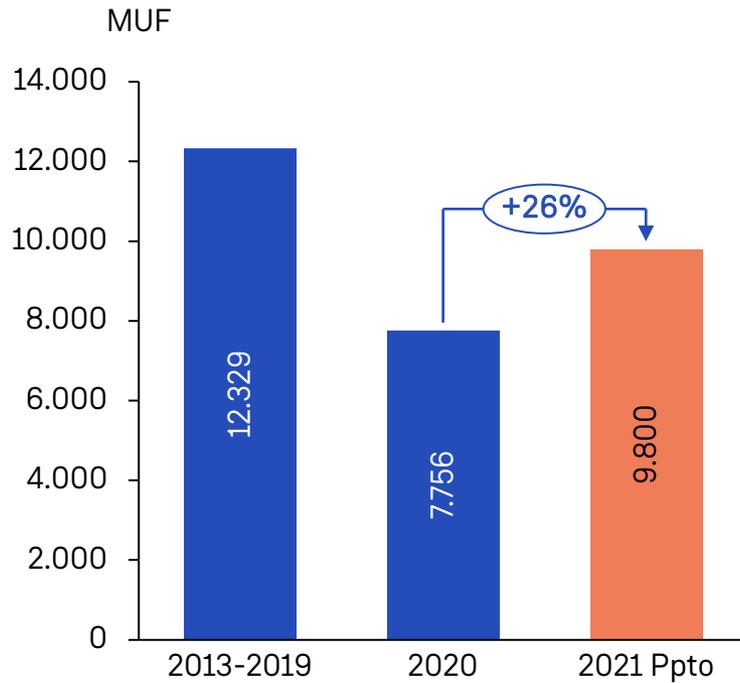
Perspectivas  
2021

Perspectivas 2020-2023:

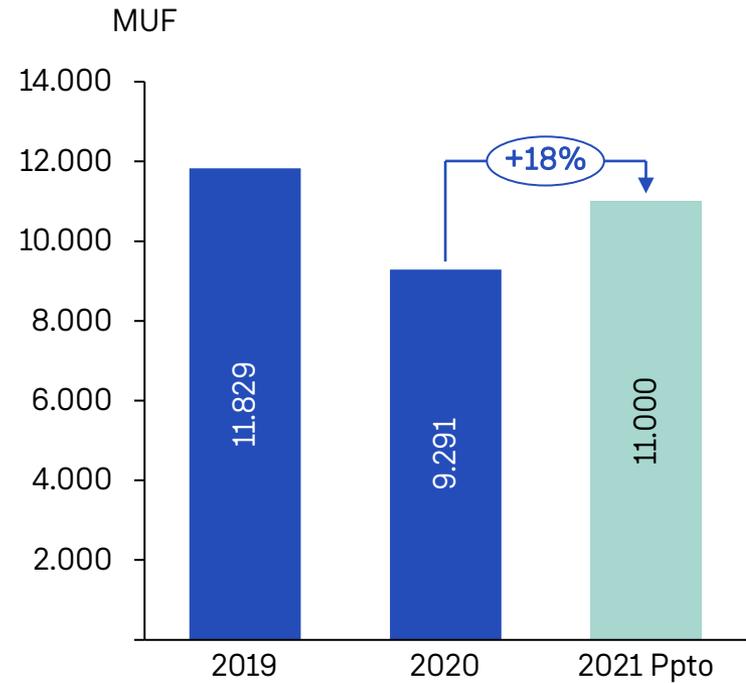
En términos de promesas netas, el presupuesto para el 2021 alcanza a MMUF 9,8.

En términos de facturación, se estima que los ingresos sean MMUF 11

### PROMESAS NETAS



### FACTURACIÓN TOTAL



Estas cifras podrían variar frente a nuevos desafíos que enfrente el país como cuarentenas, empeoramiento de las condiciones económicas, aumento de los desistimientos por sobre lo estimado, entre otros.

Equilibrios inmobiliarios

## Mantener los equilibrios inmobiliarios sanos seguirá siendo prioridad para la compañía

PERIODO	OFERTA MUF	VIV. TERM. MUF	VIV. TERM. / OFERTA	PROMESAS MUF	MAS	LANZAM. MUF
	(promedio anual)	(promedio anual)	(promedio anual)	(UDM o anuales)	(promedio anual)	(vta. 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
2017	15.109	3.659	24%	11.264	16 meses	12.760
2018	15.423	2.612	17%	13.008	14 meses	12.122
2019	15.208	2.443	16%	11.692	16 meses	11.168
2020	14.259	2.729	19%	7.756	22 meses	7.437
2021 Ppto	16.868	2.621	16%	9.800	21 meses	12.471

Estas cifras podrían variar frente a nuevos desafíos que enfrente el país como cuarentenas, empeoramiento de las condiciones económicas, aumento de los desistimientos por sobre lo estimado, entre otros.

Equilibrios inmobiliarios

Existe una cartera completa de proyectos que están listos para poder ser lanzados apenas se den las condiciones de mercado. El nivel final de lanzamientos dependerá principalmente de la demanda inmobiliaria



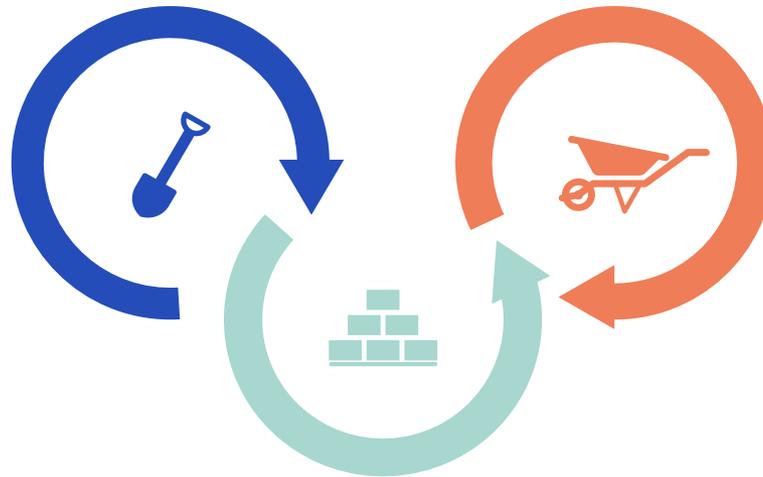
Estas cifras podrían variar frente a nuevos desafíos que enfrente el país como cuarentenas, empeoramiento de las condiciones económicas, aumento de los desistimientos por sobre lo estimado, entre otros.

Equilibrios inmobiliarios

De cara al 2021, existen algunos desafíos que se continuarán enfrentando y que podrían generar algún impacto en la operación. Sin embargo, la compañía está preparada para administrarlos

### NUEVAS CUARENTENAS

Nuevos confinamientos masivos podrían implicar nuevos retrasos en obras y recepciones, sin embargo, la compañía está mejor preparada en término de procesos para enfrentarlas con menores costos.



### COSTOS DE MANO DE OBRA

Mayor demanda por mejoramiento del hogar, junto con el riesgo de contagio propio de la pandemia, están afectando la disponibilidad de mano de obra. La compañía estima que esto podría afectar los costos en los próximos meses en caso de no revertirse la situación.

### COSTOS Y ABASTECIMIENTO DE MATERIALES

Atrasos en la llegada de materiales afectan la disponibilidad de algunos insumos, así como también el costo de éstos.

La compañía hoy cuenta con la mayoría de los materiales necesarios para terminar las obras en ejecución y ganar tiempo hasta la normalización de la cadena de abastecimiento.

Perspectivas 2021:

La compañía mantuvo el foco en adaptarse y generar transformaciones que le permitirán potenciar sus ventajas competitivas y responder al nuevo escenario competitivo, el cual se espera que este año siga presentado desafíos relevantes



# Entrega de resultados

Cuarto Trimestre 2020  
marzo 2021



## ANEXOS

ALMAGRO	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 1.176	MUF 1.419	MUF 1.408	MUF 626	MUF 595	MUF 327	MUF 554	MUF 793
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	262	283	257	98	96	56	95	167
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 4,5	MUF 5,0	MUF 5,5	MUF 6,4	MUF 6,2	MUF 5,8	MUF 5,8	MUF 4,8
Escrituras*	MUF 532	MUF 789	MUF 1.045	MUF 2.731	MUF 824	MUF 1.149	MUF 574	MUF 950
Escrituras Unidades	148	238	213	472	136	208	89	172
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 3,6	MUF 3,3	MUF 4,9	MUF 5,8	MUF 6,1	MUF 5,5	MUF 6,4	MUF 5,5
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 8.261	MUF 7.345	MUF 6.566	MUF 6.006	MUF 5.826	MUF 5.500	MUF 5.884	MUF 6.520
Stock Viviendas Terminadas	MUF 1.557	MUF 1.018	MUF 1.363	MUF 1.609	MUF 2.264	MUF 2.104	MUF 1.816	MUF 1.339
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 4.981	MUF 5.611	MUF 5.976	MUF 3.869	MUF 3.634	MUF 2.822	MUF 2.803	MUF 2.646

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

## ANEXOS

PILARES	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 400	MUF 443	MUF 465	MUF 320	MUF 277	MUF 194	MUF 335	MUF 340
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	146	178	182	137	110	82	135	135
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 2,7	MUF 2,5	MUF 2,6	MUF 2,3	MUF 2,5	MUF 2,4	MUF 2,5	MUF 2,5
Escrituras*	MUF 250	MUF 403	MUF 136	MUF 674	MUF 362	MUF 241	MUF 80	MUF 67
Escrituras Unidades	100	150	53	259	149	98	32	26
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 2,5	MUF 2,7	MUF 2,6	MUF 2,6	MUF 2,4	MUF 2,5	MUF 2,5	MUF 2,6
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 1.499	MUF 1.734	MUF 2.126	MUF 1.819	MUF 2.668	MUF 2.512	MUF 2.570	MUF 3.088
Stock Viviendas Terminadas	MUF 60	MUF 31	MUF 13	MUF 143	MUF 74	MUF 62	MUF 51	MUF 32
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 1.999	MUF 2.038	MUF 2.375	MUF 2.023	MUF 1.935	MUF 1.888	MUF 2.147	MUF 2.422

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

## ANEXOS

SOCOVELSA	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 1.192	MUF 1.442	MUF 1.510	MUF 1.293	MUF 941	MUF 796	MUF 1.142	MUF 1.462
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	360	452	460	375	331	298	403	428
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 3,3	MUF 3,2	MUF 3,3	MUF 3,4	MUF 2,8	MUF 2,7	MUF 2,8	MUF 3,4
Escrituras*	MUF 957	MUF 1.202	MUF 598	MUF 1.846	MUF 1.058	MUF 668	MUF 541	MUF 1.331
Escrituras Unidades	375	453	207	630	285	218	140	382
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 2,6	MUF 2,7	MUF 2,9	MUF 2,9	MUF 3,7	MUF 3,1	MUF 3,9	MUF 3,5
Oferta de viviendas nuevas a la venta	MUF 5.088	MUF 6.409	MUF 6.861	MUF 7.005	MUF 6.702	MUF 6.134	MUF 5.451	MUF 5.146
Stock Viviendas Terminadas	MUF 693	MUF 536	MUF 337	MUF 714	MUF 674	MUF 671	MUF 776	MUF 590
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 3.520	MUF 3.754	MUF 4.658	MUF 4.096	MUF 3.985	MUF 4.111	MUF 4.723	MUF 4.850

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