

EMPRESAS 
S O C O V E S A

PRESENTACIÓN INVERSIONISTAS
Marzo, 2009

- 1965** Empresa constructora fundada por Eduardo Gras Díaz
Primer conjunto habitacional de 16 casas en Temuco
- 1967** Incorporación de nuevos socios → Nace Socovesa
- 1979** Primer proyecto fuera de Temuco en la ciudad de Valdivia
- 1983** Expansión de sus actividades a Santiago
Inicio de proyectos para segmentos de mayores ingresos
- 1996** Internacionalización
Adquisición de una participación en proyecto en Buenos Aires
- 2003** Ingreso al negocio de ingeniería y construcción a terceros → Socoicsa
- 2007** Adquisición de Almagro S.A.
Apertura a la Bolsa
- 2008** Nace Inmobiliaria Pilares



PRINCIPAL GRUPO INMOBILIARIO DEL PAÍS

- 43 años de crecimiento y desarrollo empresarial
- Más de 55.000 viviendas construidas
- Modelo de negocios exitoso y solidez financiera: Resultados positivos incluso en ciclos bajos de la economía
- Más de 6.000 trabajadores
- 76 proyectos en desarrollo en 18 ciudades del país -- Economías de escala, mayor eficiencia y flexibilidad
- Ventas inmobiliarias por UF 7.9 millones y ventas totales por UF 9.9 millones (2008), con un crecimiento anual compuesto de 15,5 % en los últimos 5 años

MANAGEMENT CON GRAN EXPERIENCIA Y CONOCIMIENTO DEL NEGOCIO

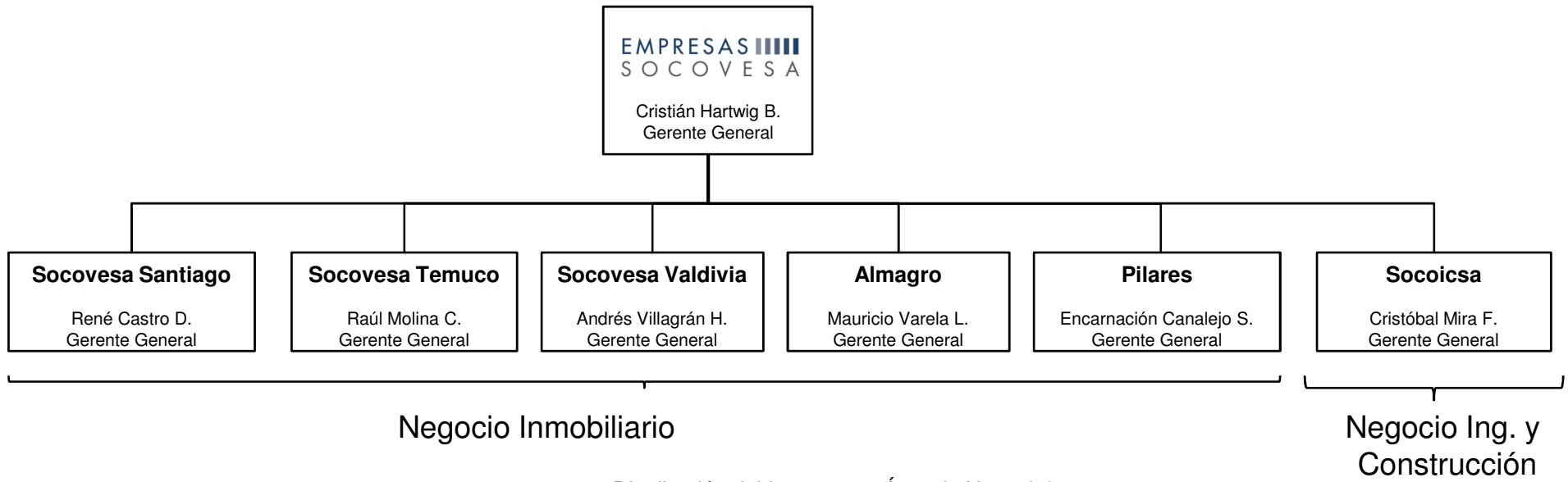
- 23 años de experiencia promedio en la Industria -- Clara visión y ejecución del modelo de negocio
- Capacidad de gestión de un gran número de proyectos en forma simultánea

TAMAÑO, PRESTIGIO Y RECONOCIMIENTO DE MARCA COMO VENTAJAS COMPETITIVAS

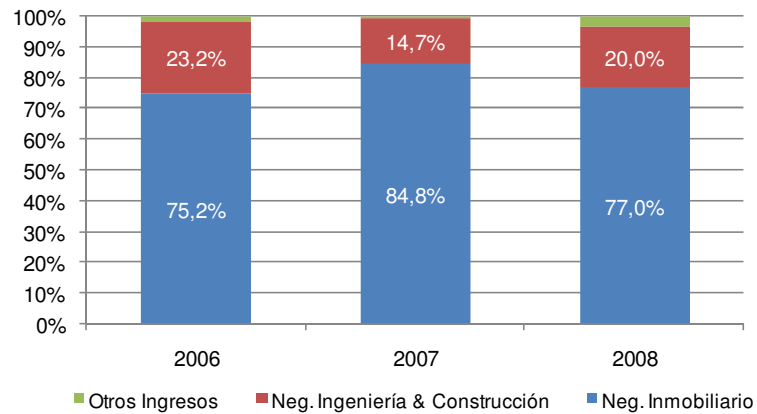
- Buen posicionamiento de marca: seriedad, calidad y servicio post-venta

IMPORTANTE POTENCIAL DE CRECIMIENTO

- Banco de terrenos único, sustento del crecimiento futuro del negocio inmobiliario
- Potencial de crecimiento vía nuevos productos, segmentos y mercados

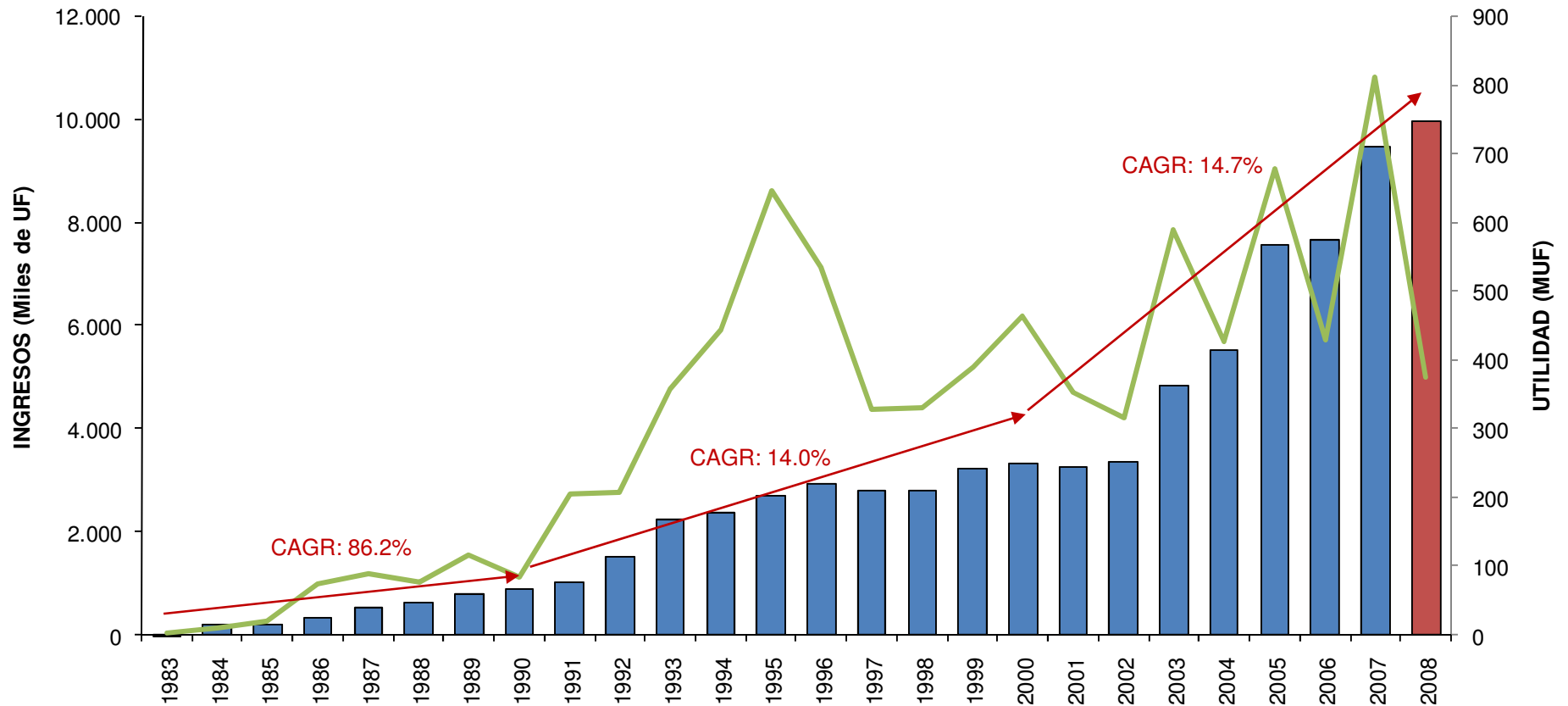


Distribución del Ingreso por Área de Negocio*



* Datos FECU

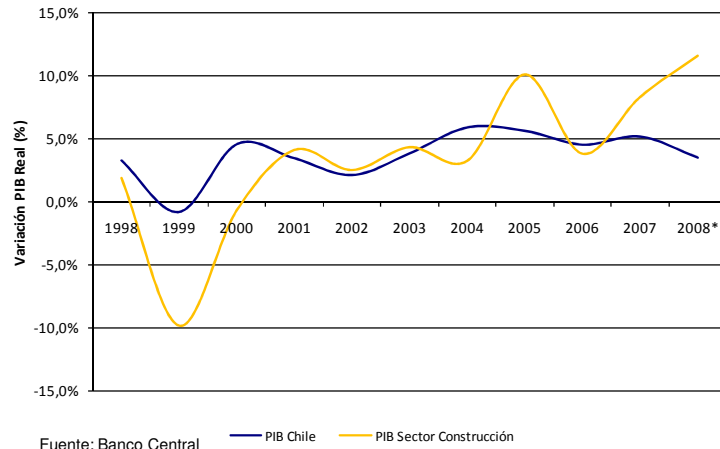
EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS



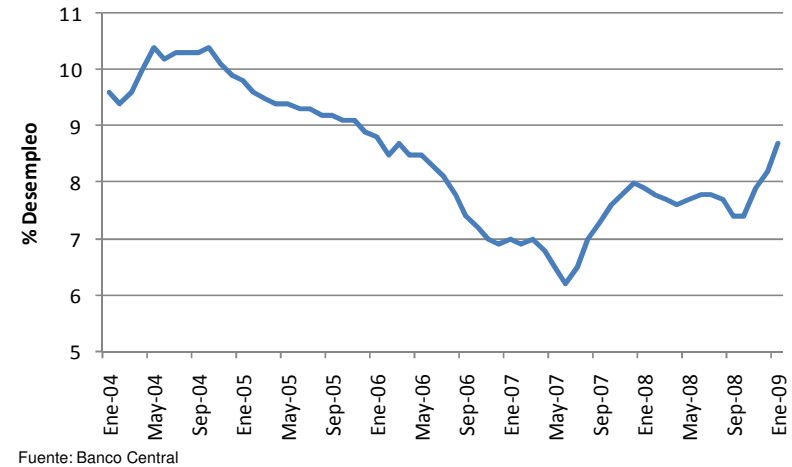
EMPRESAS 
S O C O V E S A

INDUSTRIA INMOBILIARIA Y DE
LA CONSTRUCCIÓN

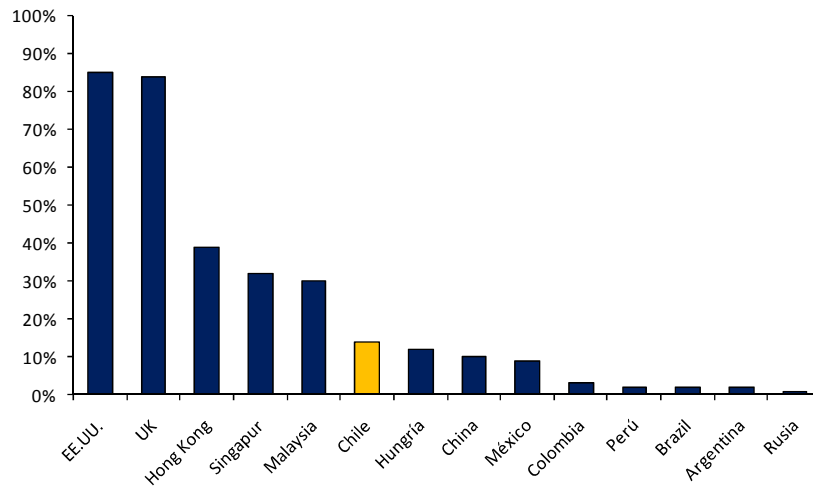
Correlación PIB / PIB Construcción



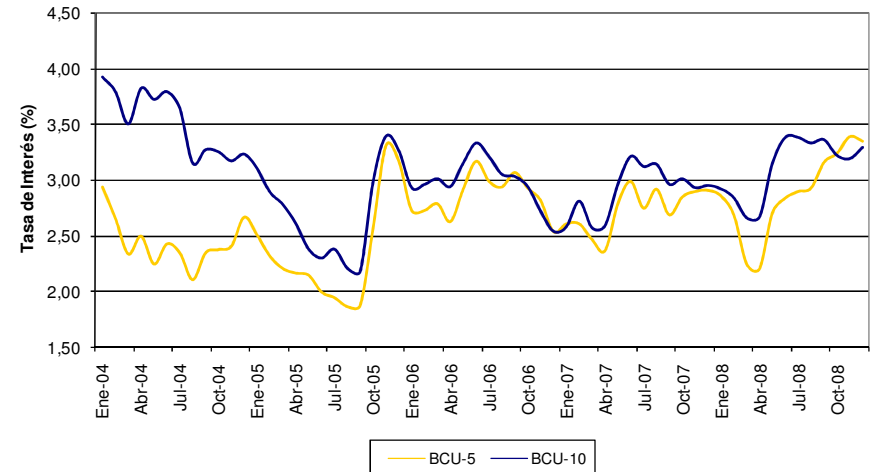
Tasa de Desocupación (serie desestacionalizada)



Colocaciones como % del PIB

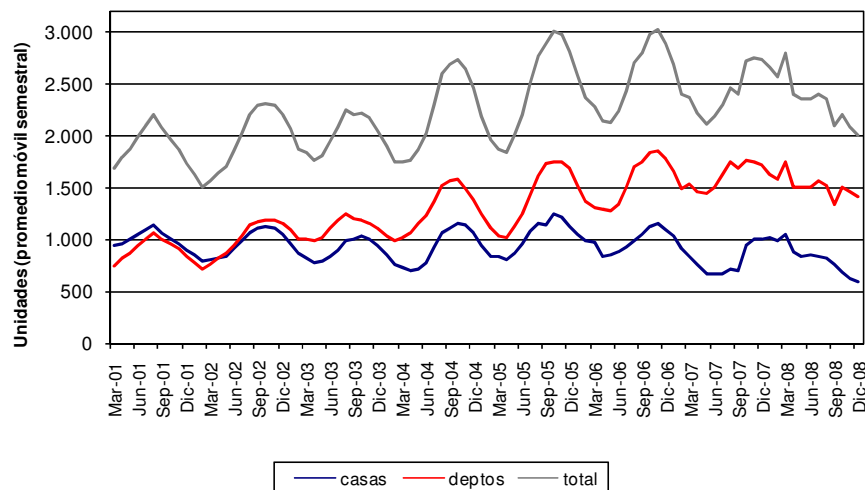


Evolución de tasas de interés (BCU-5 y BCU-10)



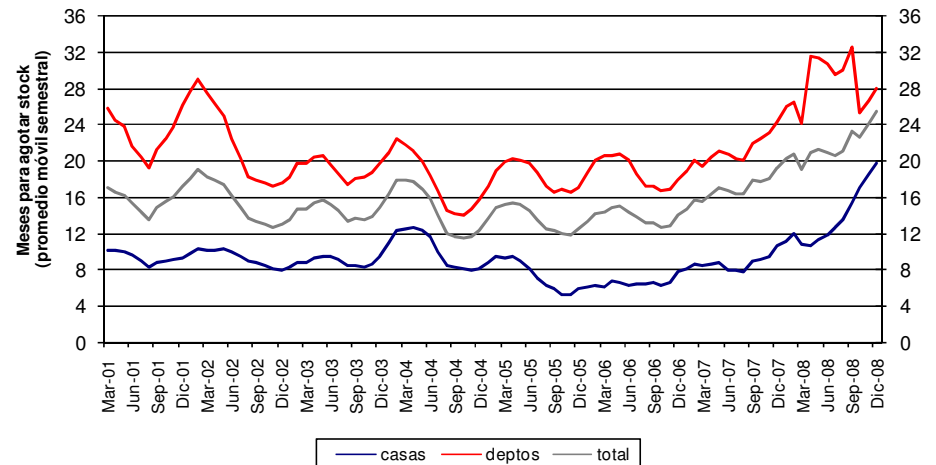
- Las ventas han disminuido producto de la crisis actual, especialmente el último trimestre del año 2008. Sin embargo, el promedio móvil de los últimos seis meses sigue en niveles razonables.
- La disminución ha sido menor en el segmento departamentos

Ventas de Viviendas Gran Santiago (Unidades)



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Meses para Agotar Stock (promedio móvil semestral)

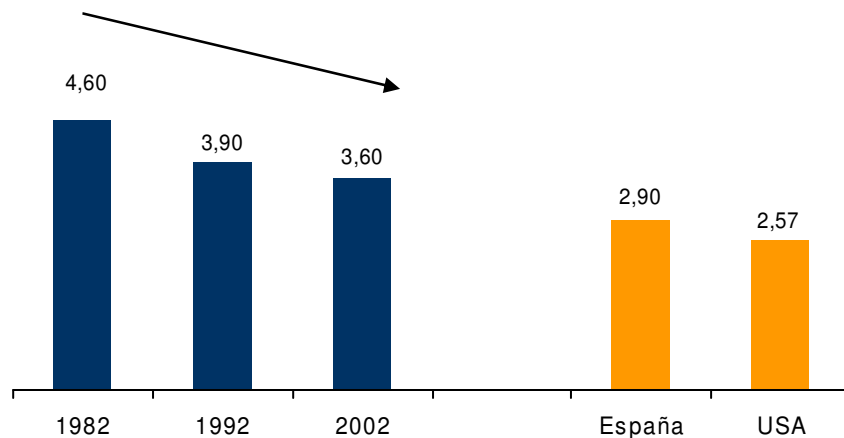


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

- Profesionalización y especialización de la oferta
- Demanda por productos de mayor valor agregado
- Correlación entre el nivel de ingreso y la densidad de la vivienda
- Fuerte base demográfica

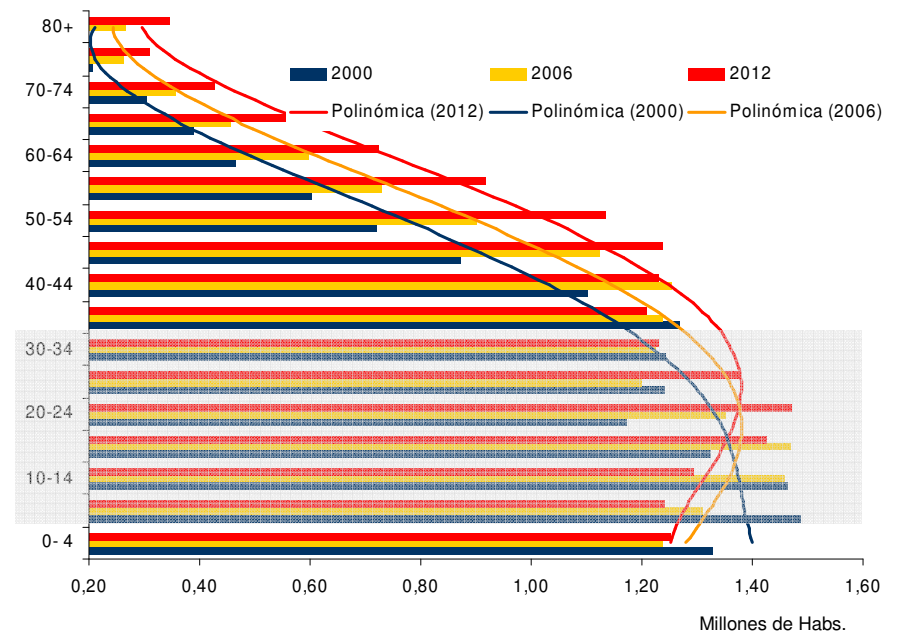
- Según datos del INE, la demanda de viviendas debería verse fortalecida por la tendencia demográfica de la población chilena.
- Hacia el año 2012, habrá un crecimiento importante en la base poblacional en edad de compra de primera vivienda

Tamaño medio del hogar en Chile



Fuente: INE Chile, INE (España), US Bureau of Concensus (2005)

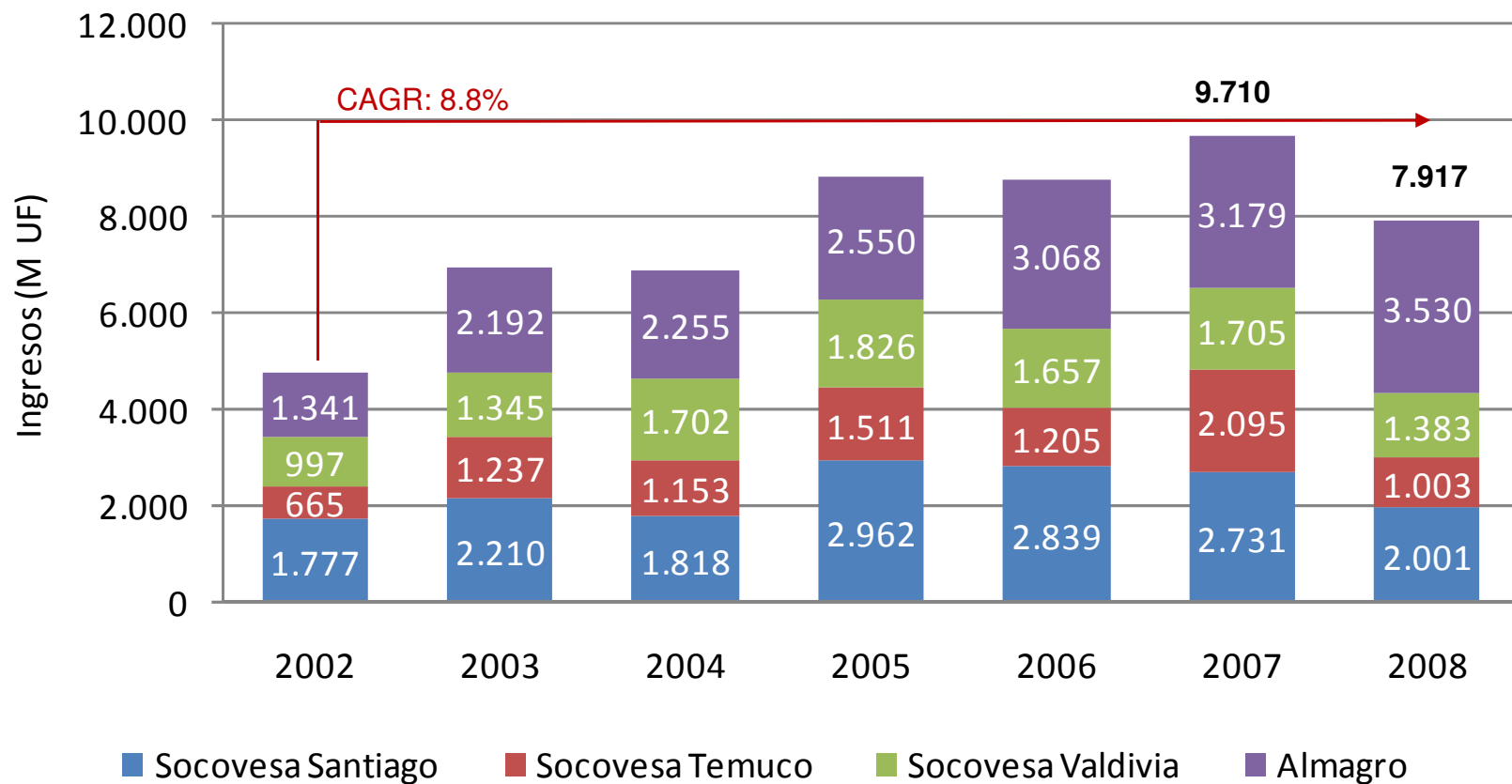
Distribución de la población 2000-2006-2012



EMPRESAS 
S O C O V E S A

NEGOCIO INMOBILIARIO

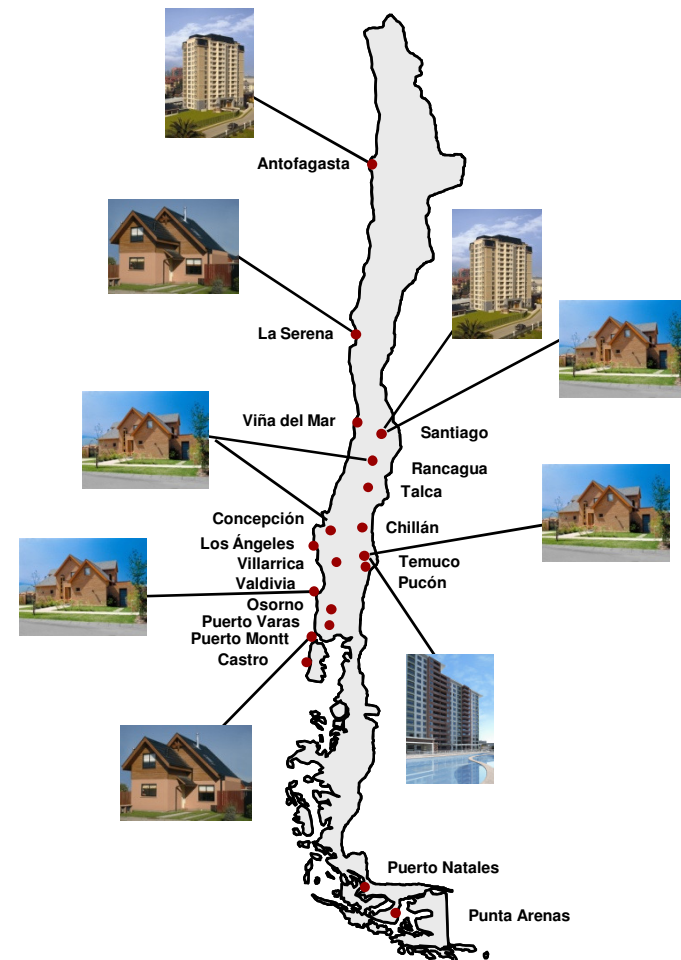
EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS NEGOCIO INMOBILIARIO* PRO FORMA



* Incluye Ingresos por venta de viviendas nuevas, usadas, terrenos y otros.

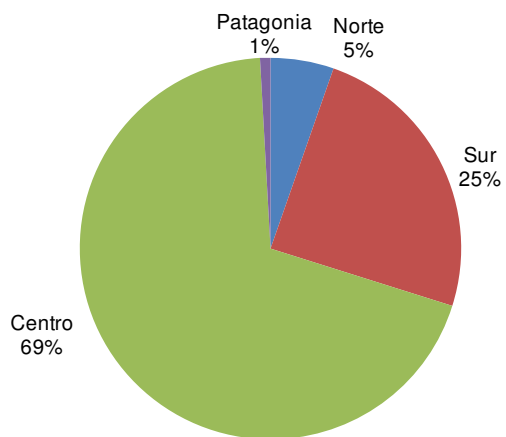
PROYECTOS EN DESARROLLO A DICIEMBRE 2008

Unidad de Negocio	Proyectos en Desarrollo	Unidades a la Venta	UF a la Venta
Santiago	13	1.586	2.933.074
Temuco	14	739	1.436.027
Valdivia	15	870	1.238.793
Almagro	32	1.440	6.292.111
Pilares	2	173	183.966
TOTAL	76	4.808	12.083.971

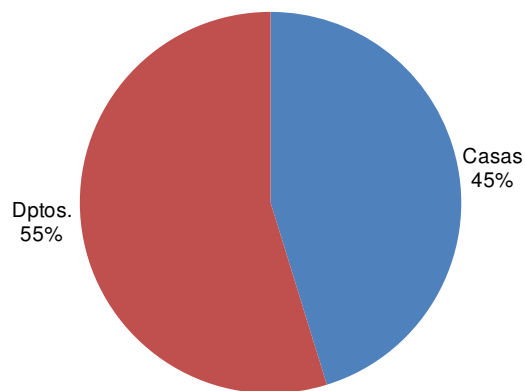


DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS INMOBILIARIOS A DICIEMBRE 2008 (UF)

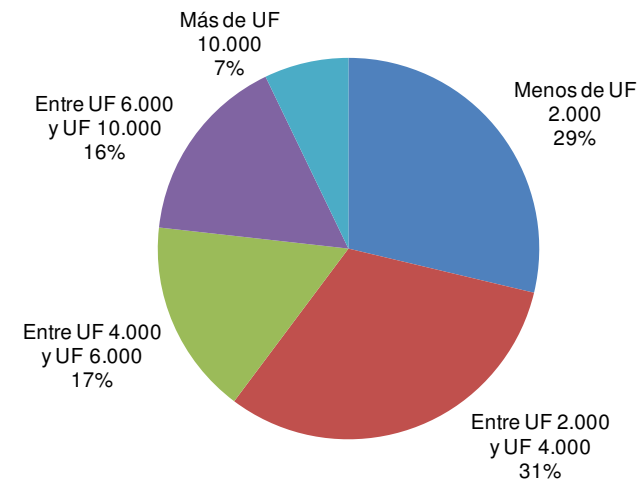
Zona Geográfica



Tipo Producto



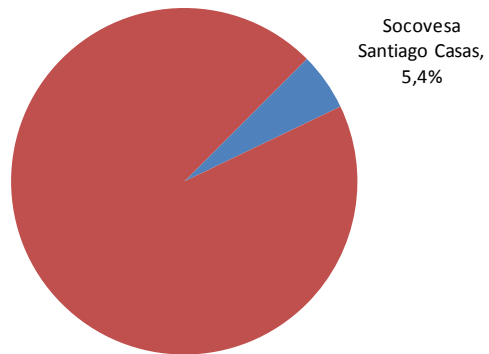
Rango de Precio



Nota : Distribución presentada considera los ingresos producto de la venta de las unidades de los proyectos actualmente en cartera

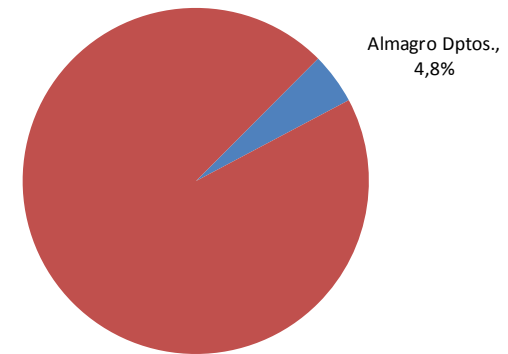
PARTICIPACIÓN DE MERCADO A DICIEMBRE 2008

SOCOVESA SANTIAGO



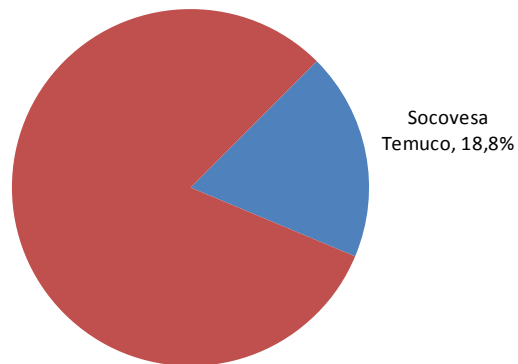
Fuente: Real Data 2008
Datos : Incluye datos de casas en Región Metropolitana, La Serena y Rancagua

ALMAGRO



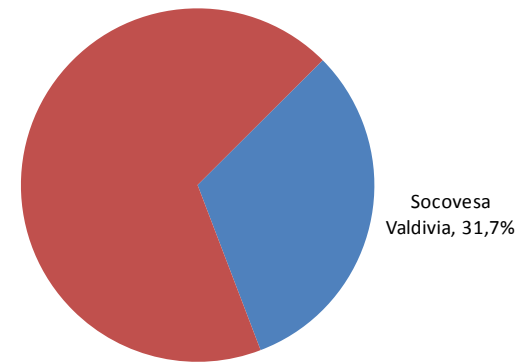
Fuente: Real Data 2008
Datos : Incluye datos de departamentos en Región Metropolitana y Antofagasta

SOCOVESA TEMUCO



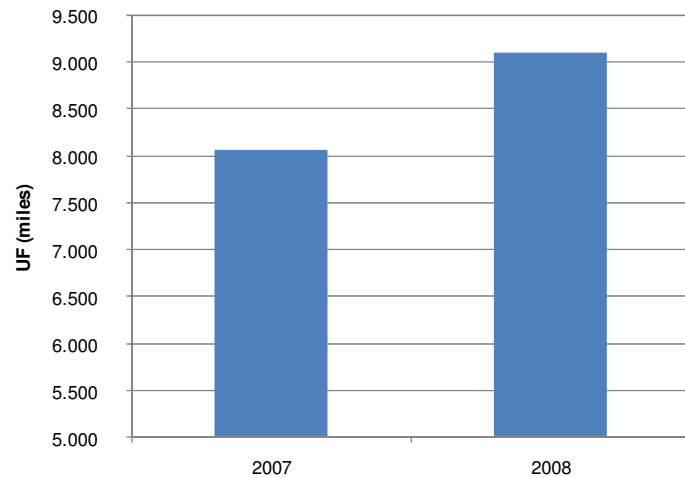
Fuente: Real Data 2008
Datos : Incluye datos de Los Ángeles, San Pedro, Concepción, Chillán y Temuco

SOCOVESA VALDIVIA



Fuente: Real Data 2008
Datos : Incluye datos de Puerto Montt, Puerto Varas, Osorno y Valdivia

Valor Libro del Banco de Terreno al 30 de diciembre de cada año (UF)

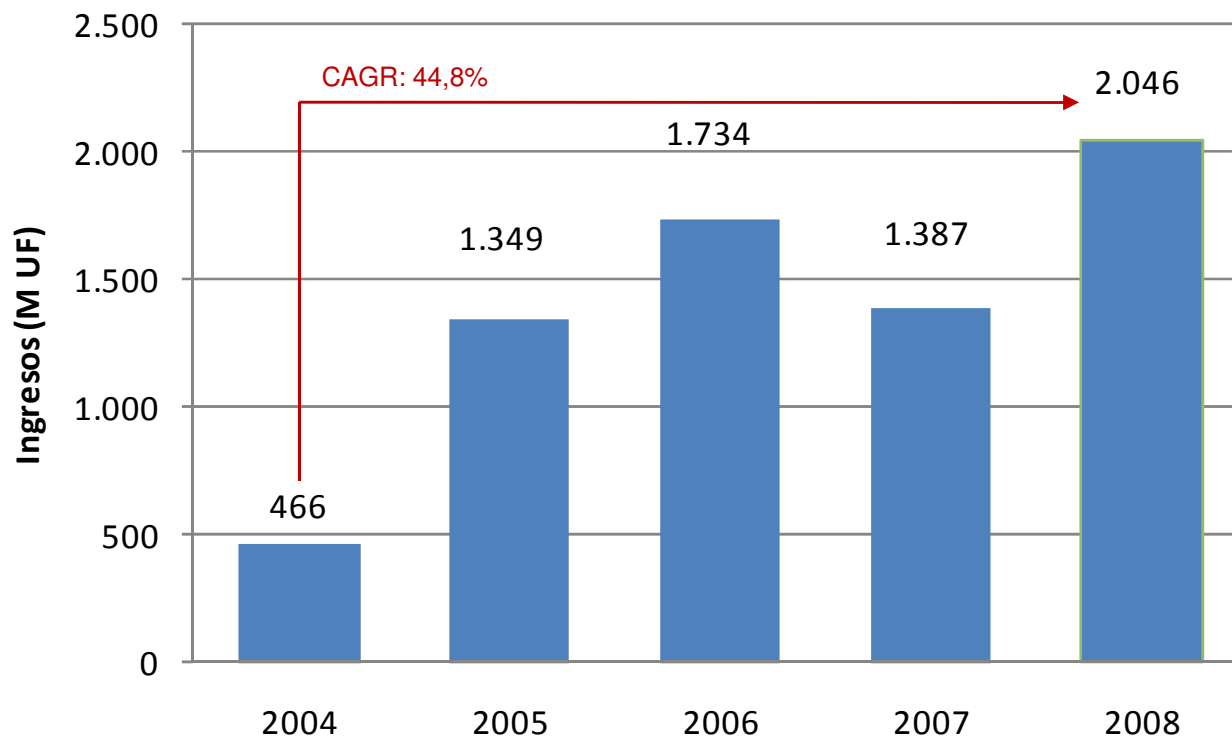


	N° Terrenos	Superficie	Valor Libro 2008 (UF)
Socovesa Santiago	17	8.597.513	5.531.504
Socovesa Temuco	35	2.593.096	1.082.720
Socovesa Valdivia	26	5.384.333	997.758
Almagro	17	185.696	1.503.977
Pilares**			
Total	95	16.760.638	9.115.959

** Los terrenos de Pilares están en construcción por lo que están activados en la cuenta Existencias bajo el concepto de Obras en Ejecución
Los terrenos de Almagro incluyen los saldos de tres terrenos que se encuentran activados en la cuenta de Existencias

EMPRESAS 
S O C O V E S A

NEGOCIO INGENIERÍA Y
CONSTRUCCIÓN (SOCOICSA)



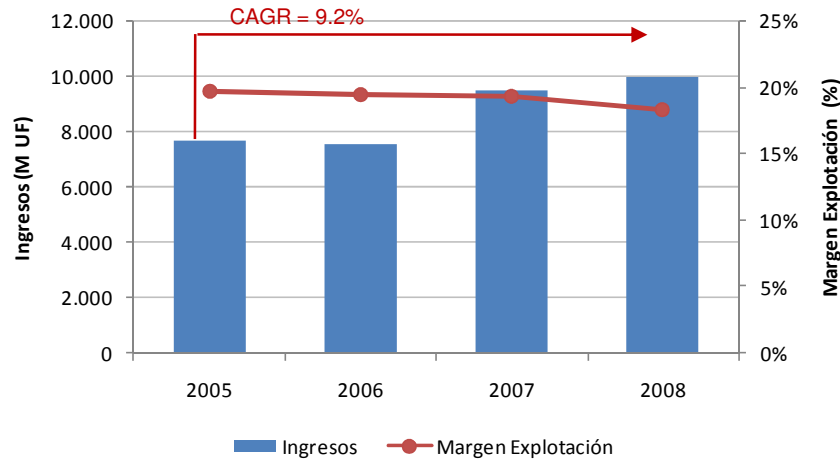
* Incluye solo los Ingresos por venta a terceros, no incluye ingresos por venta a empresas relacionadas

Obra	Mandante	Monto Contrato Neto (UF)	Avance Real
Hospital Cañete	S. Salud Arauco	UF 742.073	0,0%
Hospital Santa Cruz	S. Salud O'Higgins	UF 439.104	45,7%
Ed. Angel Cruchaga	Américo Vesp. Inm. S.A.	UF 235.446	73,3%
Ed. Concepto y Estilo	Imagina	UF 228.786	50,0%
Mall Los Domínicos	Inm. Paseo Los Domínicos	UF 223.413	76,9%
Hospital Lota-Coronel	S. Salud Concepción	UF 210.116	24,9%
Jardines Patagónicos, Etapas 2 y 3	Socovesa Valdivia	UF 180.729	36,7%
Colector Interceptor Rancagua	MOP - DOH	UF 137.234	99,5%
Mirador La Esperanza	Serviu - FNDR	UF 113.211	92,0%
Jardines Patagónicos, Etapa 1	Socovesa Valdivia	UF 111.085	98,5%
Total		UF 2.621.197	43,0%

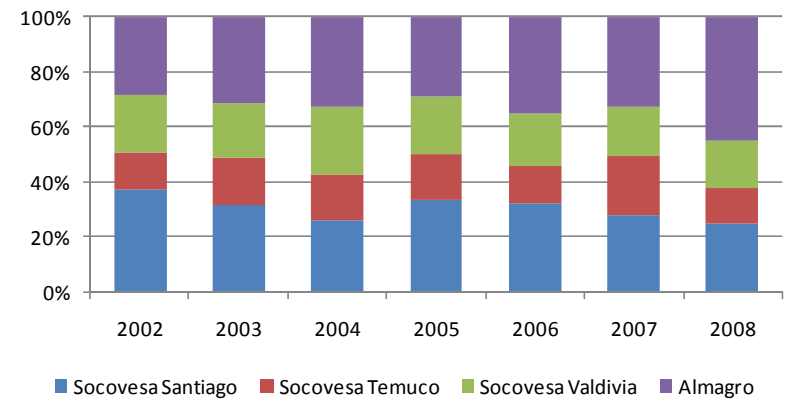
EMPRESAS 
S O C O V E S A

ANTECEDENTES
FINANCIEROS

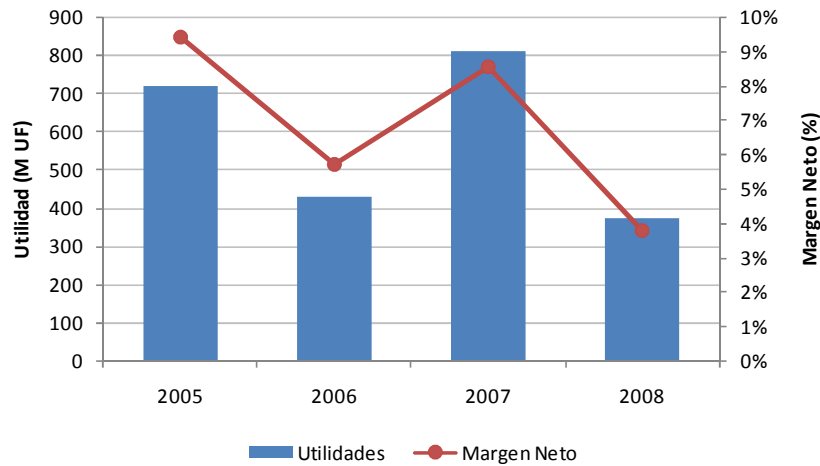
Evolución Ingresos



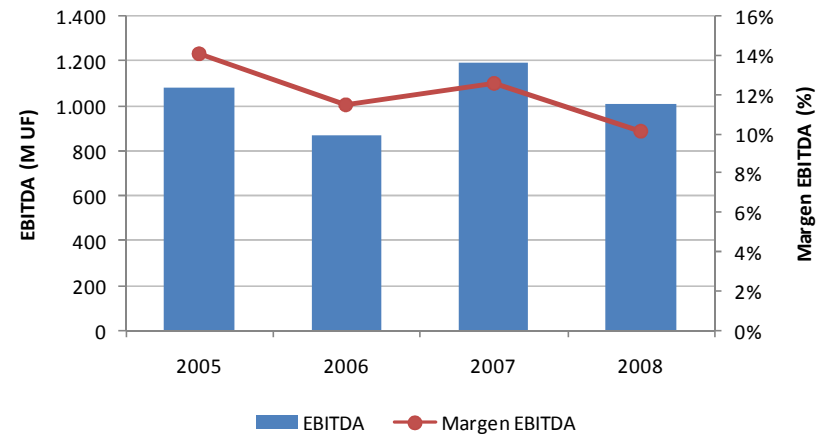
Composición de los Ingresos



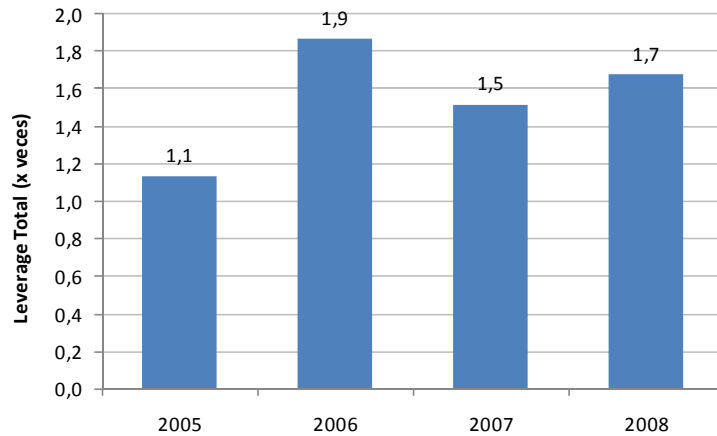
Evolución Utilidades



Evolución EBITDA

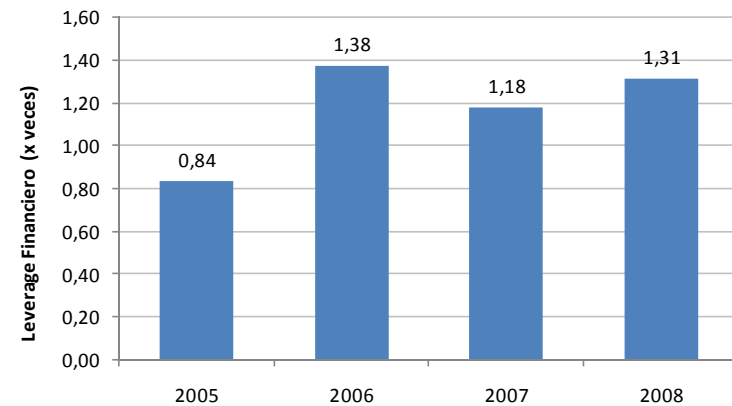


Leverage Total



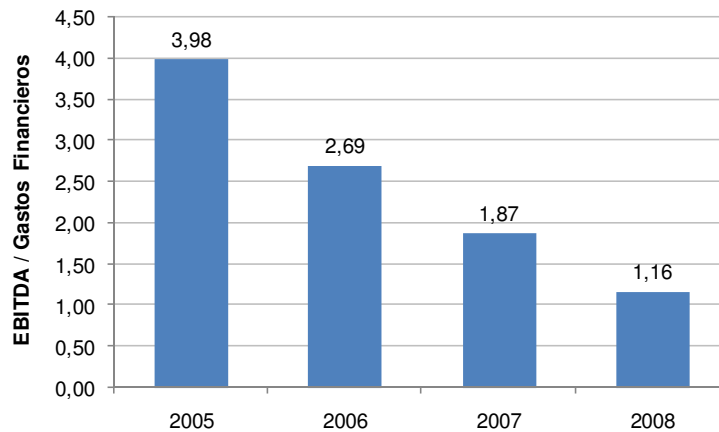
Leverage Total = Pasivos / Patrimonio

Leverage Financiero



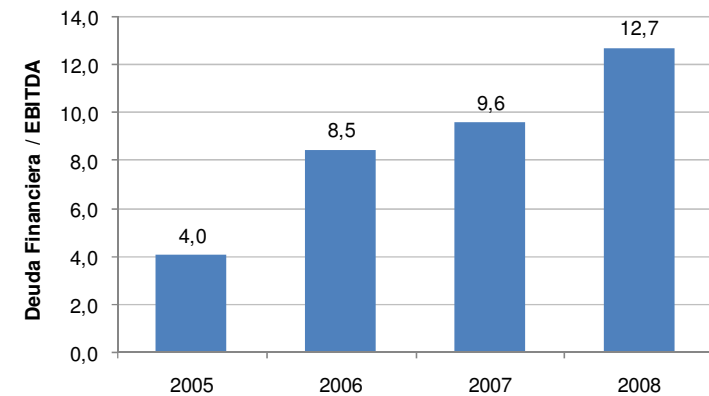
Leverage Financiero = Obligaciones (CP+LP) + Doc. Y Cuentas x pagar EERR neto/ Patrimonio

Cobertura de Gastos Financieros

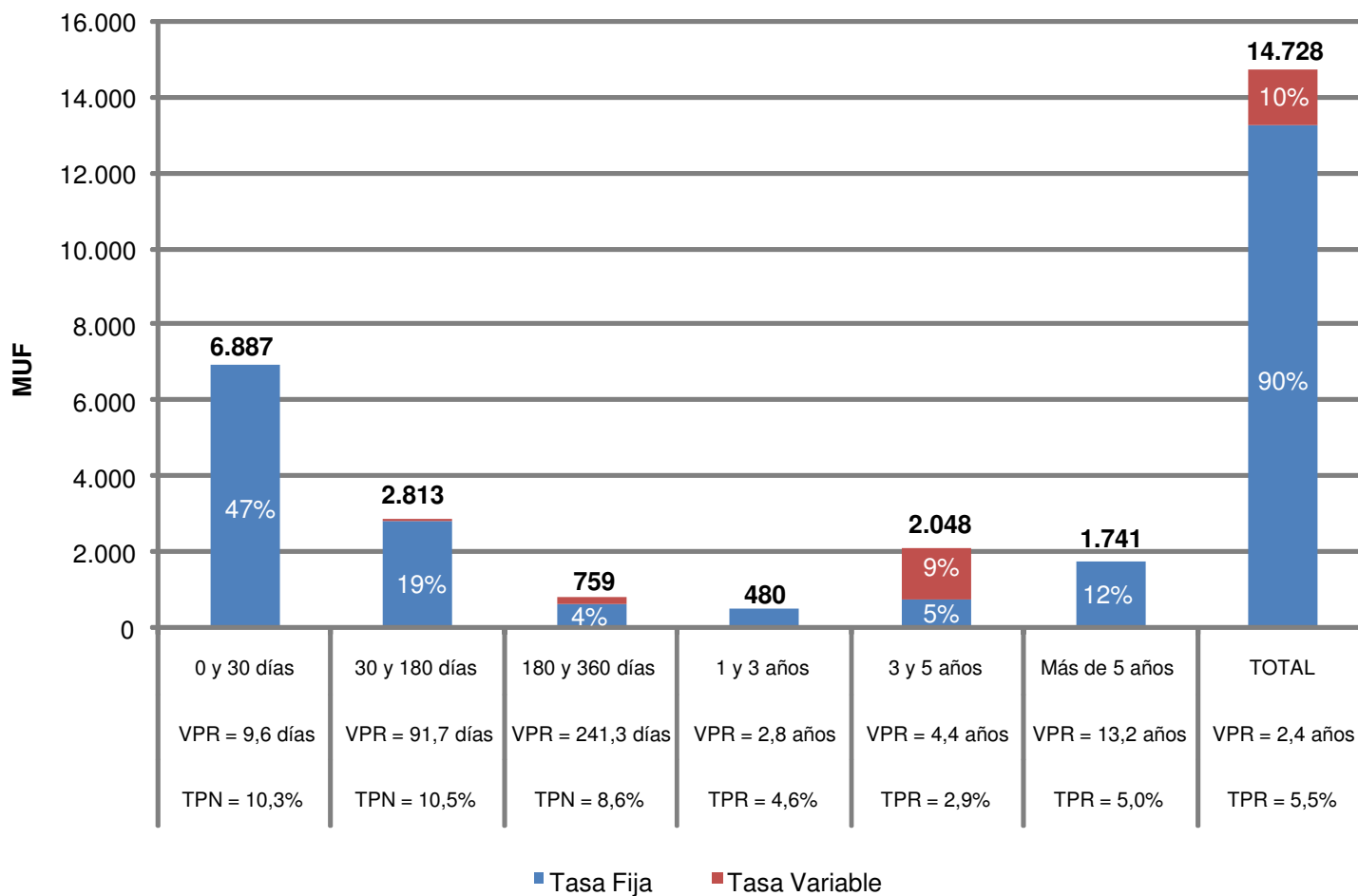


Cobertura Gastos Financieros = EBITDA / Gastos Financieros

Deuda Financiera / EBITDA



DESCOMPOSICIÓN DE CRÉDITOS EMPRESAS SOCOVESA (Diciembre 2008)



TERRENOS

- Socovesa financia la compra de la mayoría de sus terrenos con capital propio o deuda bancaria.
- En algunos casos, son financiados mediante estructuras de financiamiento por parte de instituciones financieras (Compañías de seguros), asociaciones con terceros, o bien, a través de opciones de compra.

CAPITAL DE TRABAJO

- Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de créditos de corto y mediano plazo de libre disposición a nivel corporativo.
- Esta estructura de financiamiento permite una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

MAQUINARIA Y EQUIPOS

- Socovesa arrienda la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades.
- Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios.

CAPITAL DE TRABAJO

- ⚠ Socoicsa financia sus actividades a través de anticipos pagados por el mandante antes del inicio de actividades de construcción. Luego, la filial factura en forma mensual los ingresos correspondientes al estado de avance de las obras.

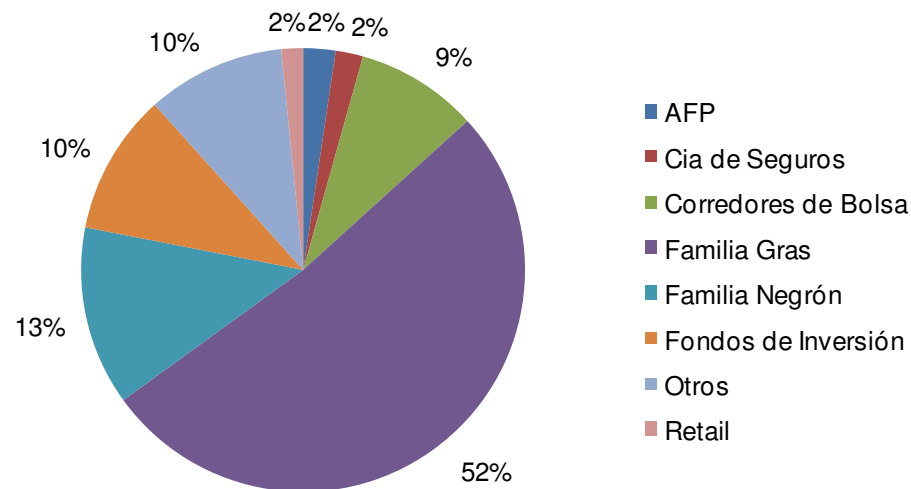
MAQUINARIA Y EQUIPOS

- ⚠ Socoicsa arrienda toda la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades.

EMPRESAS 
S O C O V E S A

ESTRUCTURA DE LA
PROPIEDAD

- La Compañía es controlada por Eduardo Gras, fundador de Socovesa, y su familia a través de trece sociedades.
- El segundo mayor accionista de la Compañía es Justino Negrón, colaborador de Eduardo Gras desde los inicios de la Compañía. Hoy, además de ser director de la Compañía, participa activamente en la administración de Socovesa Temuco.
- Al 31 de diciembre de 2008, los ejecutivos y empleados de la Compañía mantenían una participación de 9.7%



TOTAL ACCIONES: 1.223.935.691

