

EMPRESAS SOCOVESA

PRESS RELEASE: DIC-2008

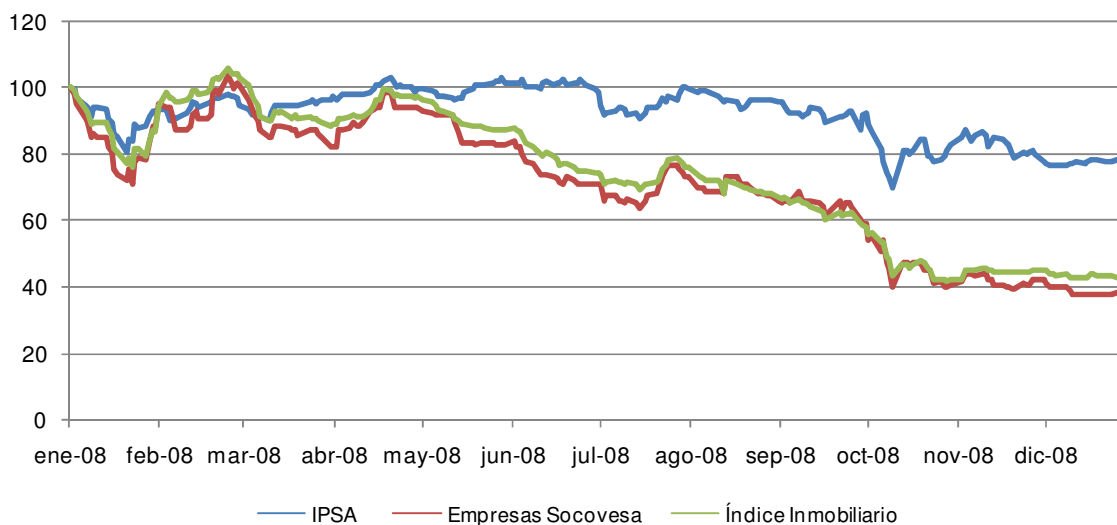


HIGHLIGHTS

Durante el año 2008:

- Las ventas inmobiliarias (facturaciones) alcanzaron un total de UF 7,5 millones, destacando Almagro que superó los UF 3 millones de facturación.
- Socovesa Ingeniería y Construcciones (Socoicsa) alcanzó una facturación record sobre los UF 2 millones. Para aumentar la capacidad económica de esta filial y continuar creciendo, se realizó un aumento de capital de UF 220.000.
- Se creó Inmobiliaria Pilares, una nueva unidad de negocio inmobiliario focalizada en la venta de viviendas económicas.
- Se lanzaron 15 nuevos proyectos en las ciudades de Santiago, Chillán, Temuco, Valdivia, Concepción y Antofagasta. Así mismo, se consolidaron proyectos que estaban en desarrollo, destacando los realizados en Punta Arenas y Antofagasta.

DESEMPEÑO DE LA ACCIÓN: 2008



	DIC-08	DIC-07
Número de acciones	1.223.935.691	1.223.935.691
Precio Acción al 31 de diciembre	\$ 215	\$ 85
Patrimonio Bursátil Empresas Socovesa	M\$ 263.146.176	M\$ 104.034.534

INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES

	DIC-08	DIC-07 ¹	% 08/07
Negocio Inmobiliario			
Cierres (Miles de UF)	7.509	8.942	(16,0%)
Cierres (Unidades)	3.420	4.283	(20,1%)
Facturación (Miles de UF) ²	7.540	9.575	(21,2%)
Facturación (Unidades)	3.143	4.825	(34,9%)
Banco de Terrenos (Miles de UF) ³	9.115	8.078	12,8%
Socoicsa			
Ingresos (Miles de UF) ⁴	2.223	1.537	44,7%
Margen Bruto (%)	9,5%	5,6%	
GAV (Miles de UF)	(69)	(69)	(0,8%)
Resultado Operacional (Miles de UF)	(136)	(7)	(1.842,8%)
Utilidad (Miles de UF)	17	7	148,7%
Empresas Socovesa			
Ingresos (Miles de UF)	9.947	9.483	4,9%
Margen Bruto (%)	18,3%	19,7%	
EBITDA (Miles de UF)	1.012	1.237	(18,2%)
Margen EBITDA (%)	10,2%	13,0%	
Utilidad (Miles de UF)	374	806	(53,6%)

ADQUISICIÓN DE ALMAGRO

La adquisición por parte de Empresas Socovesa de la sociedad Almagro se consolida desde el 1° de septiembre del 2007, por lo que gran parte de las variaciones de los Estados Financieros entre el período analizado son producto de la consolidación de las operaciones de Almagro.

¹ Considera Almagro a partir del 1 de Septiembre de 2007

² Considera solo la venta de viviendas nuevas

³ Incluye todos los terrenos bajo la administración de Empresas Socovesa y terrenos *off balance*

⁴ Incluye ingresos por venta a relacionados

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

<i>En miles de UF</i>	DIC-08	% Ventas	DIC-07	% Ventas	% 08/07
Ingresos de Explotación	9.947,0	100,0%	9.483,4	100,0%	4,9%
Inmobiliario	7.665,5	77,1%	7.978,6	84,0%	-3,9%
Ingeniería y Construcción	2.026,0	20,4%	1.381,3	15,0%	46,7%
Otros Ingresos	255,5	2,6%	123,5	1,0%	107,0%
Costos de Explotación	(8.129,4)	-81,7%	(7.617,0)	-80,3%	6,7%
Inmobiliario	(6.173,9)	-62,1%	(6.287,5)	-66,3%	-1,8%
Ingeniería y Construcción	(1.799,4)	-18,1%	(1.287,2)	-13,6%	39,8%
Otros Egresos	(156,0)	-1,6%	(42,4)	-0,4%	267,7%
Margen de Explotación	1.817,6	18,0%	1.866,4	20,0%	-3,0%
Gastos de Adm. y Ventas	(889,3)	-8,9%	(700,1)	-7,4%	27,0%
Resultado Operacional	928,3	9,0%	1.166,2	12,0%	-20,0%
Depreciación	80,1		81,0		
Utilidad inversiones EE.RR.	7,3		1,6		
Pérdida inversiones EE.RR.	(3,6)		(11,6)		
EBITDA Consolidado	1.012,1	10,2%	1.237,2	13,0%	-18,0%
Resultado No Operacional	(491,9)	-4,9%	(204,4)	-2,2%	140,7%
Utilidad Neta	374,1	3,8%	806,2	8,5%	-53,6%

INGRESOS

Los Ingresos de Explotación de la Compañía alcanzaron a diciembre de 2008 un total de M\$ 213.388.709 (UF 9,9 millones), lo que corresponde a un aumento de un 4,9% con respecto al año 2007. Las filiales inmobiliarias aportaron un 77,1%, la filial de Ingeniería y Construcción ("Socoicsa") contribuyó con un 20,4%, y el resto fueron otras ventas.

La disminución en las ventas inmobiliarias se debió principalmente a la baja en los niveles de facturación de las filiales que operan en dicho negocio. Es importante recordar que las ventas inmobiliarias presentadas en la FECU de diciembre de 2007 incluían a Almagro desde septiembre de dicho año, por lo que parte de la caída en las ventas se ve compensada con la consolidación de Almagro durante todo el año 2008.

Es destacable el aumento en las ventas de Socoicsa en un 46,7% con respecto a igual período del año anterior, lo cual se debe al aumento en el número de proyectos en ejecución.

Finalmente, el aumento del 107,0% de otras ventas está principalmente explicado por ventas de terrenos a importantes desarrolladores de *retail* que se vieron atraídos por los desarrollos inmobiliarios generados por Empresas Socovesa.

COSTOS

Los Costos de Explotación durante el 2008, alcanzaron los M\$174.396.508 (UF 8,1 millones), cifra un 6,7% más alta que el 2007, debido principalmente al aumento de la operación de la filial de Ingeniería y Construcción. A su vez, el aumento de costos de construcción, en especial del acero, del cemento y de la mano de obra directa, si bien afectó el gasto en materiales de las distintas filiales, fue compensado por el aumento de la Unida de Fomento, moneda en la que se realizan la mayor parte de las transacciones de la Compañía.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los Gastos de Administración y Venta, alcanzaron los M\$19.007.515 (UF 889 mil), un 27,0% superior al año 2007, debido principalmente a la consolidación de todo el año de la filial Almagro.

RESULTADO NO OPERACIONAL

La principal causa de la caída en el Resultado No Operacional se debe a la provisión realizada por la filial Socoicsa, producto de una contingencia de pérdida derivada de la operación de "Empresa Constructora Socovesa - De Mussy S.A." por la cantidad equivalente a UF 110.000.

Adicionalmente, el Resultado No Operacional se vio afectado por el aumento del Gasto Financiero del período, aumento vinculado al alza de las tasas de corto plazo, al crédito sindicado suscrito para financiar parcialmente la adquisición de Almagro y a las amortizaciones generadas por la adquisición de esta filial.

Sin embargo, dado que el 72,7% de los financiamientos de la Compañía están denominados en pesos, y gran parte del resto de los pasivos y de los activos son reajustables, el resultado positivo por Corrección Monetaria de M\$10.712.919 (UF 499 mil) debe ser considerado al momento de analizar la incidencia de los Gastos Financieros en el Resultado No Operacional de la Compañía.

UTILIDAD NETA

Todos estos efectos impactaron negativamente la Utilidad Neta de la Compañía generando una caída de un 53,6%.

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

<i>En miles de UF</i>	DIC-08	DIC-07	% 08/07
Activos Circulantes	13.192	13.575	-2,80%
Activos Fijos	1.079	1.211	-10,90%
Otros Activos	11.940	9.677	23,40%
Total Activos	26.212	24.463	7,20%
Pasivos Circulantes	12.956	10.760	20,40%
Pasivos Largo Plazo	3.206	3.689	-13,10%
Interés Minoritario	256	299	-14,30%
Patrimonio	9.794	9.716	0,80%
Total Pasivos	26.212	24.463	7,20%

Al comparar las partidas del Balance Consolidado de Empresas Socovesa del ejercicio 2008 con el 2007, se aprecia que hay un aumento significativo en las cuentas Otros Activos y en la de Pasivos Circulantes.

El incremento en los Otros Activos se debe principalmente al aumento en la cuenta de Intangibles, donde queda registrada la amortización de la marca, de software y de la base de datos generada por la adquisición de Almagro. Además de lo anterior, se reclasificaron dentro de la cuenta Otros, algunos terrenos que se utilizarán en el largo plazo, junto con obras en ejecución vinculadas a la reclasificación de obras activadas en Socoicsa y viviendas terminadas que se estima se venderán en un plazo mayor a un año. De esta manera los Otros activos aumentaron en un 23.4% con respecto a igual período del año anterior.

En relación a los Pasivos Circulantes, el aumento experimentado en esta cuenta viene dado fundamentalmente por un incremento de las Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras de Corto Plazo, producto de inversiones en proyectos que la Compañía estaba desarrollando y se debían finalizar durante este ejercicio.

DEUDA Y ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

Empresas Socovesa se ha financiado históricamente a través de líneas de crédito *revolving* con distintos bancos e instituciones financieras. Estas líneas no son asociadas a un proyecto en particular sino, a la operación general de la empresa lo que le permite tener un mayor grado de flexibilidad operativa al momento de hacer uso de ellas.

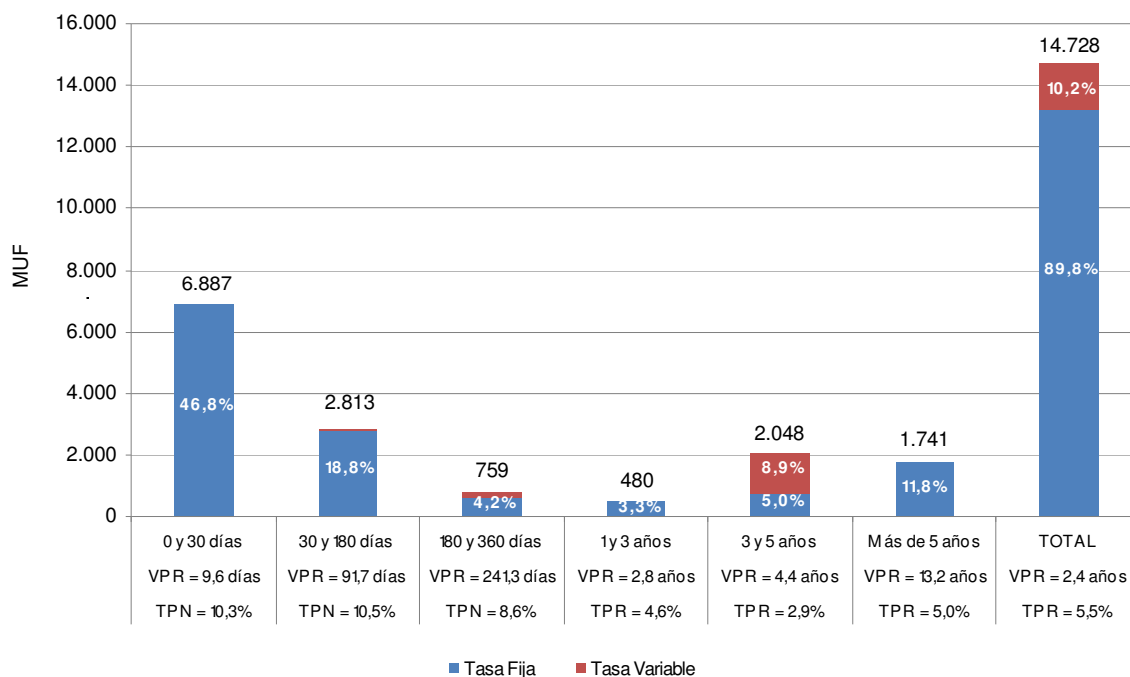
El criterio contable utilizado por la Compañía en relación a los costos financieros es que éstos son deducidos como gastos en el Estado de Resultados en el momento que se incurren sin ser activados en los proyectos.

La estructura de endeudamiento de la Compañía, en la cual prevalecen los créditos de corto plazo en pesos, es la principal responsable de la Corrección Monetaria del período. El hecho de que más del 70% de la deuda haya estado en pesos, junto con la reajustabilidad de gran parte de los activos y del resto de los pasivos, repercuten positivamente en el balance en tiempos de inflaciones altas. Particularmente, en el ejercicio 2008 este efecto alcanzó los M\$10.712.919 (UF 499 mil).

Al 31 de diciembre del 2008, Empresas Socovesa tenía líneas de créditos aprobadas por UF 20,23 millones y giros por UF 14,7 millones, montos en los cuales se incluye una porción *Off Balance* generada por dos promesas de compraventa y dos opciones de compra que se mantienen con una compañía de seguros por los terrenos ubicados en la comuna de Renca y San Bernardo. Dichas opciones se activan en la cuenta de Intangibles y suman UF 1,7 millones.

De esta forma la deuda financiera total que posee la Compañía alcanza los UF 14,7 millones, con una tasa promedio estimada del 5,5% real y una vida promedio remanente de 2,36 años.

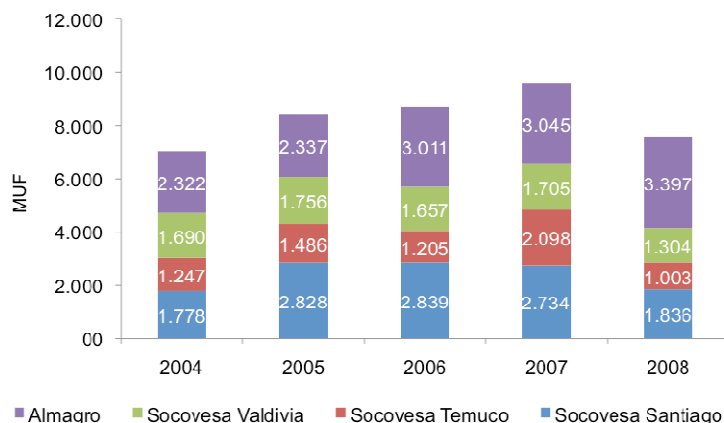
Descomposición Deuda Empresas Socovesa - Diciembre 2008



VPR: Valor Promedio Residual
 TPN: Tasa Promedio Nominal
 TPR: Tasa Promedio Real

NEGOCIO INMOBILIARIO

FACTURACIÓN DE VIVIENDAS (MUF)



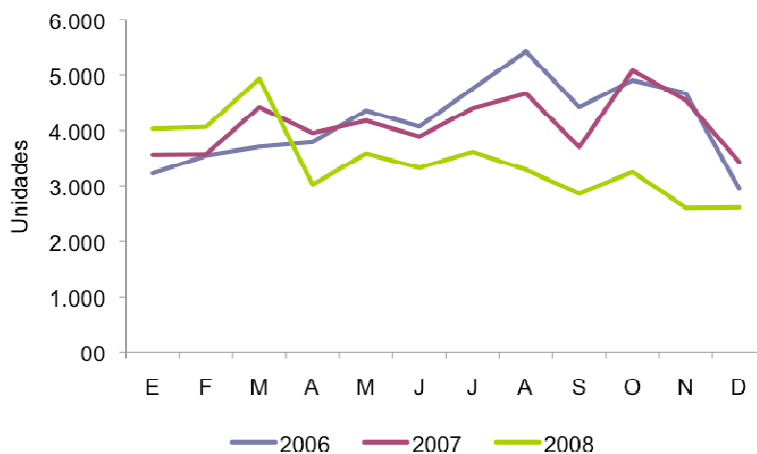
El monto de facturaciones por venta de viviendas nuevas, alcanzadas durante el año 2008, alcanzó los UF 7,5 millones, lo que significó un 21,3% de disminución comparado con igual período del año 2007. Esta caída se concentró principalmente durante el último trimestre del año y se debió mayoritariamente a la crisis que afectó al sector inmobiliario.

Paralelamente, los cierres de negocio alcanzaron los UF 7,5 millones, lo que significó una disminución del 16,3% con respecto a igual período del año anterior.

Durante el segundo semestre del 2008, la crisis financiera mundial afectó duramente al mercado inmobiliario nacional. El alza en las tasas de interés, junto al endurecimiento en las políticas de aprobación de créditos hipotecarios, y la presencia de altas tasas de inflación durante los nueve primeros meses del año, aumentaron la incertidumbre de los clientes disminuyendo la venta de viviendas.

De acuerdo a las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción ("CChC"), las ventas cayeron un 34,1% en Santiago y un 35,0% a nivel nacional en el último trimestre, mostrando una contracción durante el período 2008 de un 16,5%.

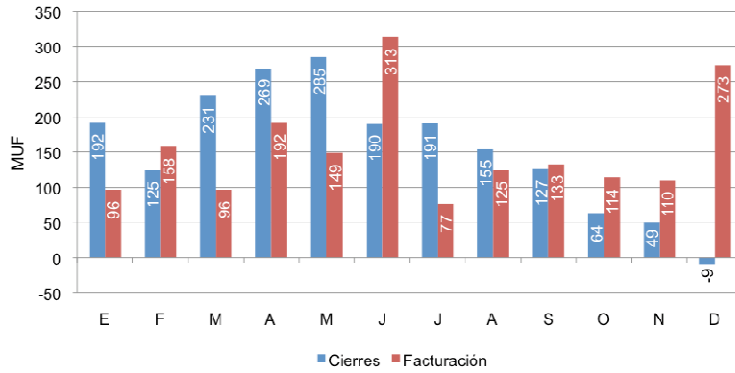
Ventas Mensuales a Nivel Nacional



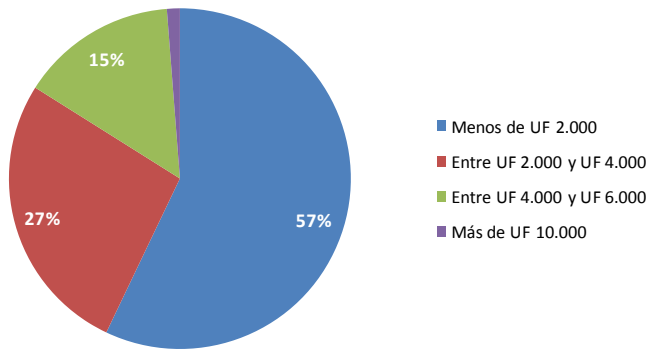
El Mercado Inmobiliario Nacional mostró durante el 2008 una contracción del 16,5%, donde el mercado de casas disminuyó en un 24,4% y las de departamentos en un 10,4%.

Esta crisis se manifestó de diferentes maneras en las filiales inmobiliarias de Empresas Socovesa producto principalmente de la distinta composición de portfolio de productos que cada una ofrece y por lo tanto, el tipo de clientes a las cuales atienden.

CIERRES Y FACTURACIÓN DE VIVIENDAS SOCOVESA SANTIAGO

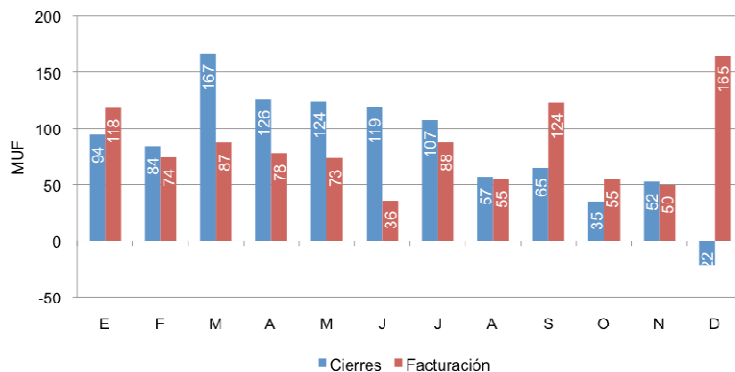


Las ventas en la Inmobiliaria Socovesa Santiago, alcanzaron las UF 1,8 millones, lo que implicó una disminución de un 32,7% con respecto a igual período del año anterior. Esta baja se debió principalmente a la caída en las ventas de los últimos meses del año de proyectos con precios promedios entre UF 1.500 y UF2.500.

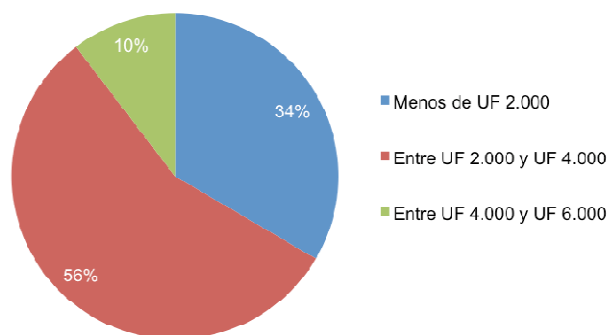


Es destacable que la disminución de ventas experimentada por el segmento de viviendas más económicas no se produjo mayoritariamente por una caída en la demanda, sino más bien, por la creciente restricción de créditos hipotecarios que impactó la tasa de desistimientos de la filial, generando una disminución en la concreción de las ventas.

CIERRES Y FACTURACIÓN DE VIVIENDAS SOCOVESA TEMUCO

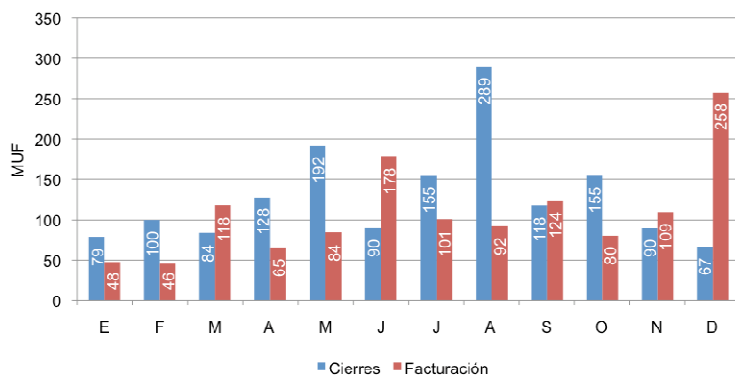


Por su parte, Socovesa Temuco alcanzó ventas por un total de UF 1.0 millón, lo que al compararse con igual cifra del período anterior, registró una caída del 52,2%.

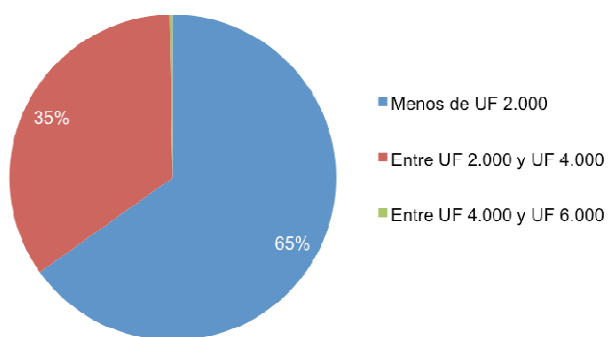


Esta filial posee una cartera de proyectos más concentrada en casas con rangos de precio entre UF 2.000 y UF 4.000, segmento que se vio fuertemente impactado por la crisis financiera que afectó al país durante el 2008.

CIERRES Y FACTURACIÓN DE VIVIENDAS SOCOVESA VALDIVIA

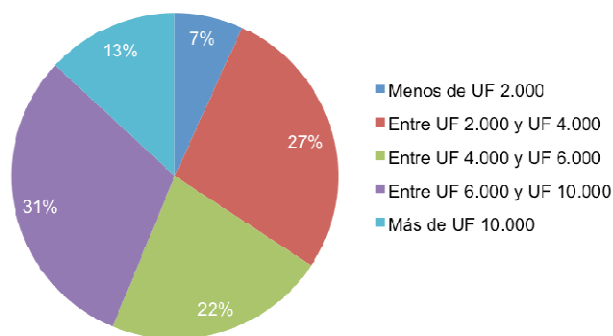
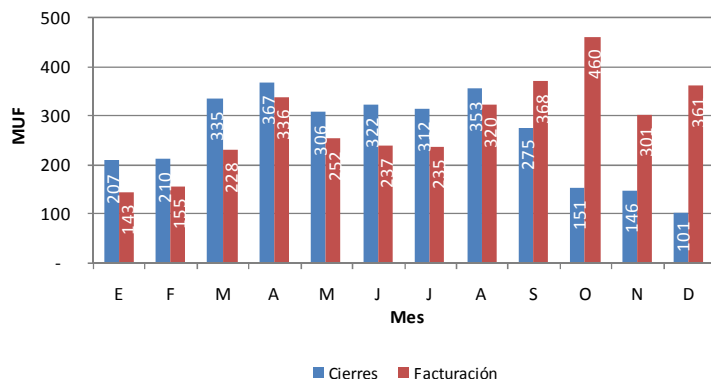


Las ventas de Socovesa Valdivia, alcanzaron las UF 1,3 millones, lo que al compararse con el desempeño del año anterior, se traduce en una caída del 23,5%.



Gran parte de los proyectos de esta filial están dirigidos a clientes que apoyan su compra de vivienda con subsidios estatales. Sin embargo, un retraso en la entrega de éstos postergó la facturación de algunos proyectos para el año 2009. Adicionalmente, la disminución de la actividad industrial local producto de la crisis que afectó al sector salmonero y, impactó negativamente las ventas de esta filial generando la caída antes mencionada.

CIERRES Y FACTURACIÓN DE VIVIENDAS ALMAGRO⁵



Almagro tuvo un alza del 11,7% en sus ventas en comparación con el año 2007, llegando a vender UF 3,4 millones y obteniendo una utilidad de UF 320 mil, cifras record en la historia de la filial. Es destacable que lo anterior se logró a un año de haber sido adquirida por Empresas Socovesa reafirmando el potencial de esta filial dentro del grupo.

Sin embargo, Almagro sufrió una caída del 8% en sus promesas, logrando cierres de negocios por UF 3,1 millones. Esta reducción en los cierres de negocio de la filial, se produjo los últimos tres meses del año y se debió mayoritariamente a la forma en que la crisis financiera afectó las expectativas de los segmentos más acomodados, los cuales a pesar de no tener en su mayoría problemas con el financiamiento, decidieron posponer su decisión de compra producto de la incertidumbre que existe con respecto a la situación macroeconómica.

PILARES

Inmobiliaria Pilares nace en junio del año 2008 con el objeto de satisfacer la necesidad de viviendas subsidiables en la Región Metropolitana. Esta filial lanzó a la venta dos proyectos a fines de diciembre, cuyos resultados se verán a partir del año 2009.

Es destacable que el año 2009 será abundante en subsidios habitacionales, lo que incidirá positivamente en la evolución comercial de los proyectos de Pilares que justamente apuntan dicho segmento objetivo.

⁵ No incluye la venta de viviendas usadas las que alcanzaron las UFM 96 durante el ejercicio 2008.

NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

El año 2008, Socoicsa tuvo un importante crecimiento en la cantidad de proyectos realizados y en el monto de los contratos de éstos. Dichos efectos implicaron un incremento en sus ingresos de un 46,7%, destacando al Estadio Municipal de Temuco, el Hospital de Santa Cruz y el Colector Interceptor de Rancagua como las obras más importantes en términos de avance facturado durante el año. Junto con esto, se destaca la significativa mejora en el margen bruto de las obras, el cual llegó al 9,5%, en comparación al 5,6% del año anterior.

Además, durante el año 2008, Empresas Socovesa realizó un aumento de capital en Socoicsa por UF 220.000 con el objetivo de dar una mayor capacidad económica frente a las nuevas licitaciones en que se participe.

Para el año 2009, Socoicsa está realizando un importante esfuerzo en rentabilizar los proyectos que actualmente está desarrollando, los cuales permitirán facturar cerca de UF 1,1 millones. Dentro de estas obras destaca la construcción del nuevo Hospital de Cañete, adjudicada en el mes de febrero del año 2009, cuyo contrato asciende a las UF 750 mil.

MALL PASEO LOS DOMINICOS

En asociación con la Empresa Constructora De Mussy S.A., ("De Mussy"), el 23 de noviembre de 2007 Socoicsa se adjudicó un contrato por UF 550.000 con Inmobiliaria Mall Paseo Los Dominicos Ltda. ("el Mandante") para la construcción de un mall con dicho nombre en la comuna de Las Condes. Para la ejecución de la obra se formó el consorcio Constructora Socovesa - De Mussy S.A. (el "Consortio"), cuya administración se acordó que fuera ejercida por De Mussy.

Durante el año 2008, De Mussy realizó acciones que llevaron a la propia insolvencia de pagos y también a la del Consortio, las cuales terminaron con la solicitud la quiebra de la sociedad en el mes de octubre y el término del contrato de construcción.

Esto llevó a que Socoicsa tuviera que realizar una provisión en sus Estados Financieros a septiembre de 2008 por UF 80.000 y a su vez, iniciar acciones penales en contra de quienes resulten responsables de los hechos y actos de administración de De Mussy, los cuales se estiman constitutivos de delito que están siendo actualmente investigados por la justicia.

Al 31 de diciembre de 2008, el efecto total en resultado ascendió a UF 110.000.

Mientras tanto, Socoicsa firmó un nuevo contrato de construcción con el Mandante y proyecta entregar la obra durante el mes de marzo de 2009.

PROYECCIONES 2009

El año 2008 estuvo marcado por una crisis que afectó los mercados financieros durante gran parte del segundo semestre, teniendo como efectos inmediatos sobre el negocio inmobiliario, la restricción de los créditos por parte de los bancos eliminando el crédito hipotecario del 100%, el cambio en las políticas de aprobación de financiamiento de los consumidores de viviendas y el alza de tasas de interés. Lo anterior llevó a los compradores a desistir de la compra o bien, a posponerla.

El año 2009 ciertamente será un año complicado para los mercados. La crisis de las economías de los países del norte se ha ido acentuando, y las proyecciones de crecimiento para Chile fluctúan entre un 0% y un -0,5%. Junto con lo anterior, de acuerdo a las últimas cifras de desempleo, éste debiese seguir aumentando durante el primer semestre del año, afectando las expectativas de los consumidores. Sin embargo, algunas de estos efectos serán contrarrestados por las acciones del Gobierno como el aumento en los planes de subsidios y créditos especiales.

De esta forma entonces, Empresas Socovesa espera como escenario base para el año 2009 un primer semestre lento en ventas, similar al segundo semestre del año 2008, para mejorar su desempeño en relación a los niveles de venta durante el segundo semestre del 2009 tal como sucedió el primer semestre del 2008. Todo esto permitirá que, entre sus filiales inmobiliarias y su filial de ingeniería y construcción, se facture del orden de UF 8,5 millones, generando utilidades por alrededor de UF 350 mil, cifra similar a la obtenida en el ejercicio del 2008. Estas proyecciones son sostenibles siempre y cuando, las condiciones macroeconómicas se mantengan y no se presenten choques externos inesperados, como los que se desarrollaron en el 2008, especialmente durante el segundo semestre.

CONTACTO

Andrea Wormald L.
Investor Relations
T.: (56 2) 520 4100
awormald@socovesa.cl

www.socovesa.cl