

RESULTADOS FINANCIEROS 2007

SOCOVESA S.A

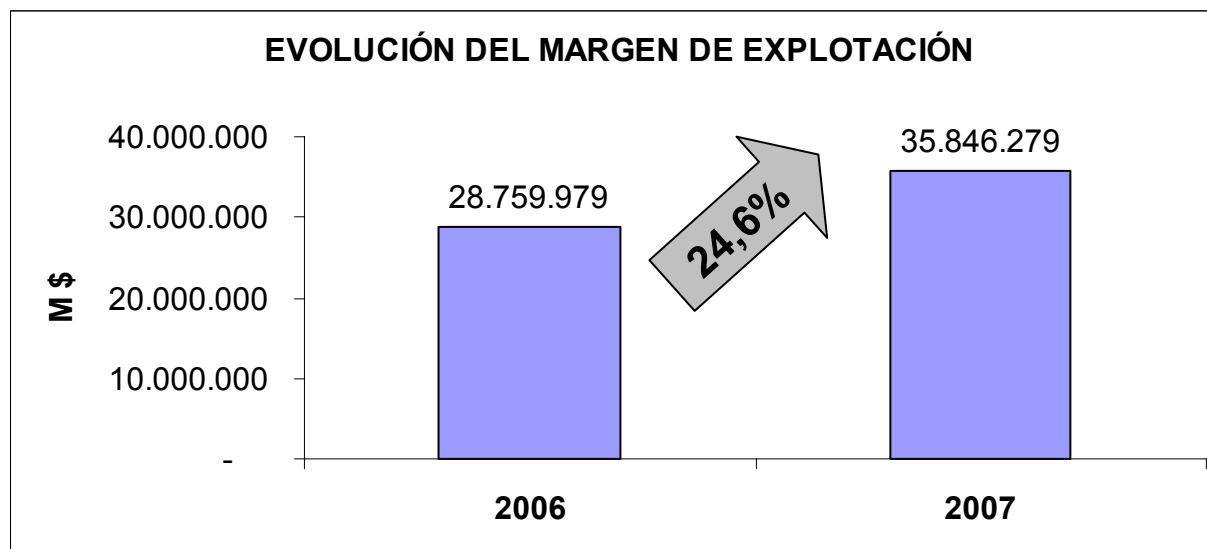
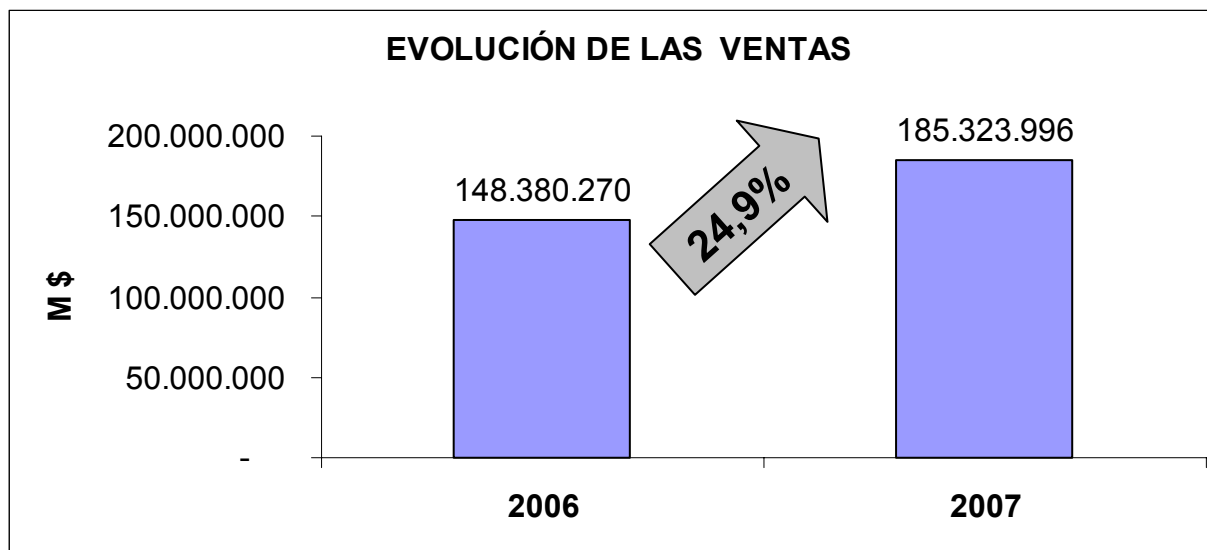
Santiago, 5 de Marzo de 2008

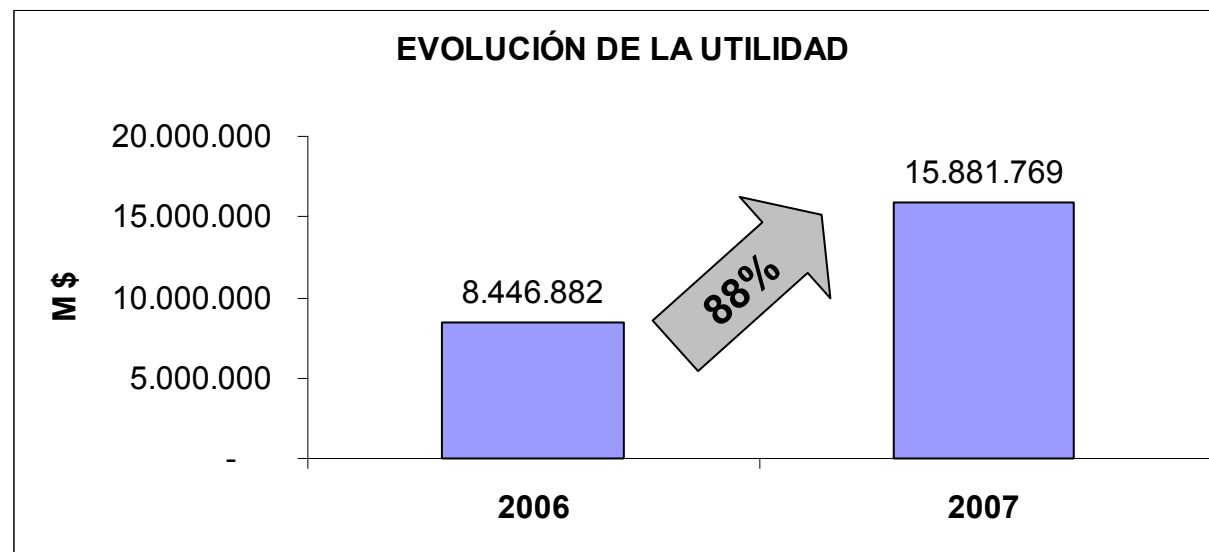
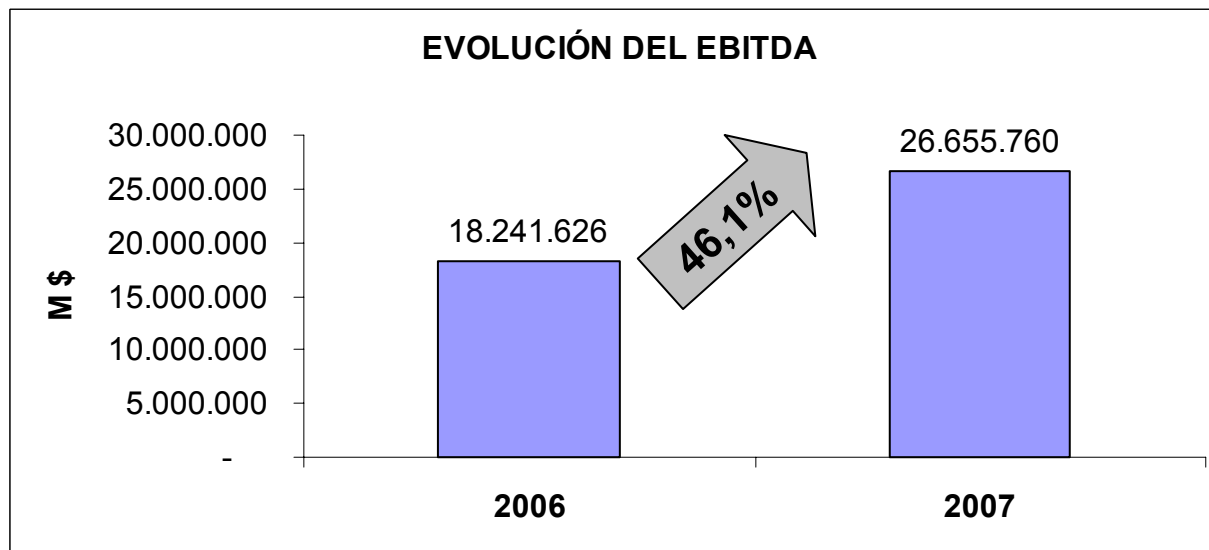


- En Agosto del 2007, Socovesa tomó posesión de Almagro, consolidando sus resultados a partir del 1° de Septiembre del 2007.
- En Octubre del 2007, se realizó la apertura en bolsa, colocando el 25% de la compañía, por un monto que alcanzó los US\$161 Millones.
- US\$ 100 Millones se usaron para pagar la deuda asociada a la compra de Almagro, la diferencia se utilizó para el pago de otras obligaciones de corto plazo y la compra de terrenos.
- Las ventas Inmobiliarias del grupo aumentaron en un 24,9% con respecto al mismo período del 2006.
- El margen operacional aumentó en un 24,6% con respecto al mismo período del año anterior.
- Las utilidades del grupo aumentaron en un 88%, comparadas con diciembre del año 2006.

RESULTADOS SOCOVESA 2007 (M\$)

	2006	2007	Variación 07/06
VENTAS	148.380.270	185.323.996	24,9%
MARGEN EXPLOTACIÓN	28.759.979	35.846.279	24,6%
EBITDA	18.241.626	26.655.760	46,1%
UTILIDAD	8.446.882	15.881.769	88%





RATIOS FINANCIEROS		
	2006	2007
LIQUIDEZ CORRIENTE	1,33x	1,26x
ROTACIÓN DE INVENTARIO	0,95	0,95
COSTO EXPLOTACIÓN / VENTAS	80,6 %	80,7 %
GAV/ VENTAS	8,5 %	7,4 %
EBITDA/ VENTAS	12,3x	14,4x
DEUDA/PATRIMONIO	1,81x	1,45x
EBITDA / GASTO FINANCIERO	2,87x	2,12x
RENTABILIDAD/ PATRIMONIO	8,26%	10,72%

- **Liquidez Corriente**: Bajó un 5,2% en relación al año 2006 por un aumento de las obligaciones con bancos e instituciones financieras y un aumento de documentos por pagar ligados a la compra de terrenos.
- **EBITDA/ Ventas**: Aumentó en un 17% debido principalmente a un menor aumento en los Gastos de Administración y Ventas, en comparación con el aumento en el margen bruto, y a mayores ingresos por venta de activos (terrenos)
- **Razón de Endeudamiento**: Disminuyó en un 20% debido al aumento de capital efectuado en octubre, con el cual se canceló el 66,5% de la deuda adquirida para la compra de Almagro.
- **EBITDA/ Gasto Financiero**: Disminuyó en un 26% debido al aumento de los gastos financieros, producto del financiamiento puente de la compra de Almagro. Esta situación no debiera repetirse durante el 2008.
- **Rentabilidad / Patrimonio Promedio**: Aumentó en un 33,7% gracias al crecimiento de las utilidades durante este período.

RATIOS BURSÁTILES		
	2006	2007
VALOR BOLSA / VALOR LIBRO*	N/A	1,15x
PRECIO / UTILIDAD*	N/A	13,9x
UTILIDAD / ACCIÓN	\$9,2	\$13

* Precio Acción al 10 de Marzo de 2008 = \$180



DESCOMPOSICIÓN DE LAS VENTAS

socovesa[®]
Donde quieres vivir.

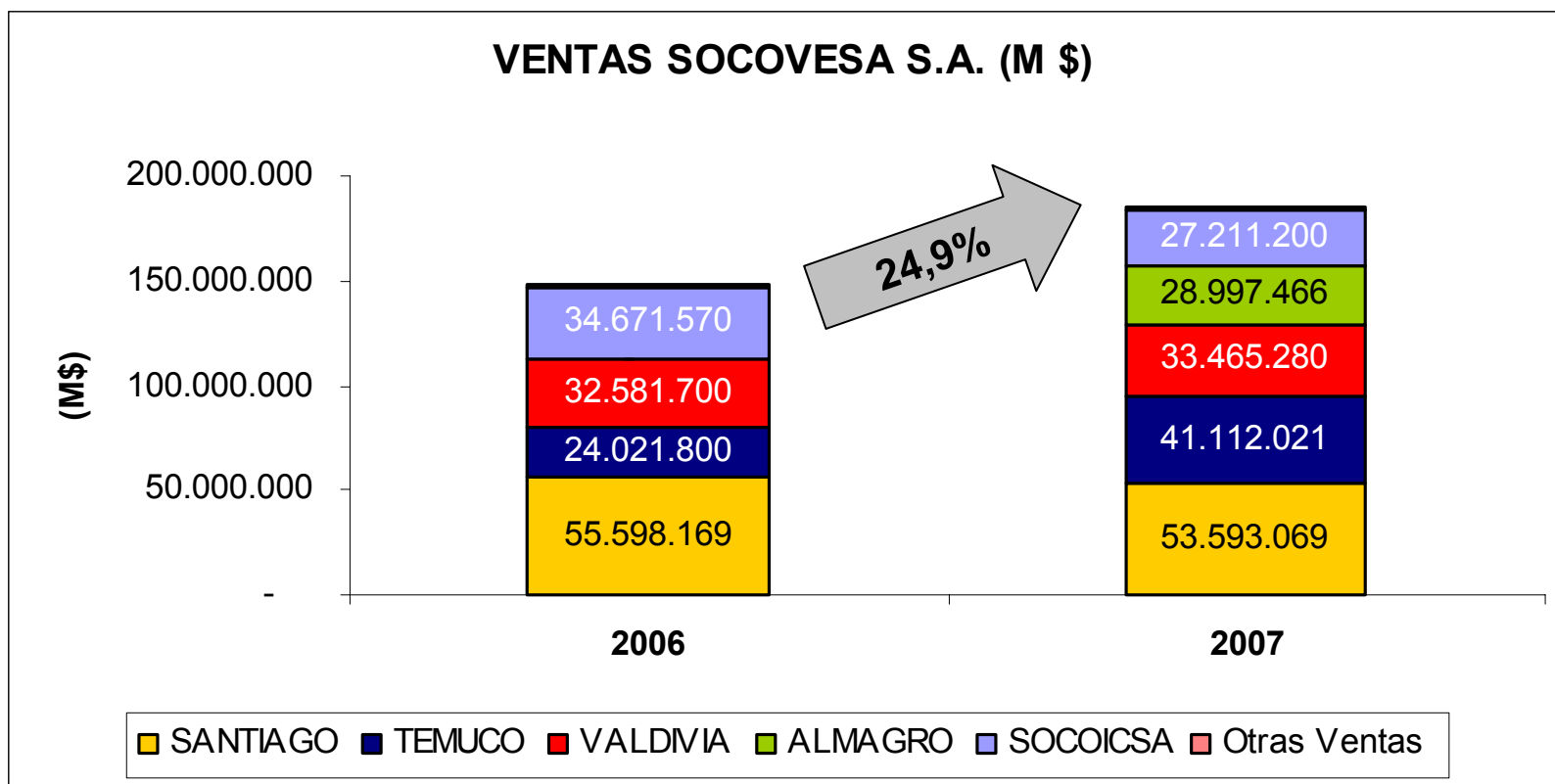


DESCOMPOSICIÓN DE LAS VENTAS

DETALLE VENTAS SOCOVESA S.A. (M \$)

	2006	% Total	2007	% Total	Variación 07/06
VENTAS INMOBILIARIAS	112.201.669	75,6%	157.167.836	84,8%	40,1%
Santiago	55.598.169	37,5%	53.593.069	28,9%	-3,6%
Temuco	24.021.800	16,2%	41.112.021	22,2%	71,1%
Valdivia	32.581.700	22,0%	33.465.280	18,1%	2,7%
Almagro	-	N/A	28.997.466	15,6%	N/A
SOCOICSA	34.671.570	23,4%	27.211.200	14,7%	-21,5%
Otras Ventas	1.507.030	1,0%	944.960	0,5%	-37,3%
TOTAL VENTAS SOCOVESA	148.380.270	100,0%	185.323.996	100,0%	24,9%

DESCOMPOSICIÓN DE LAS VENTAS



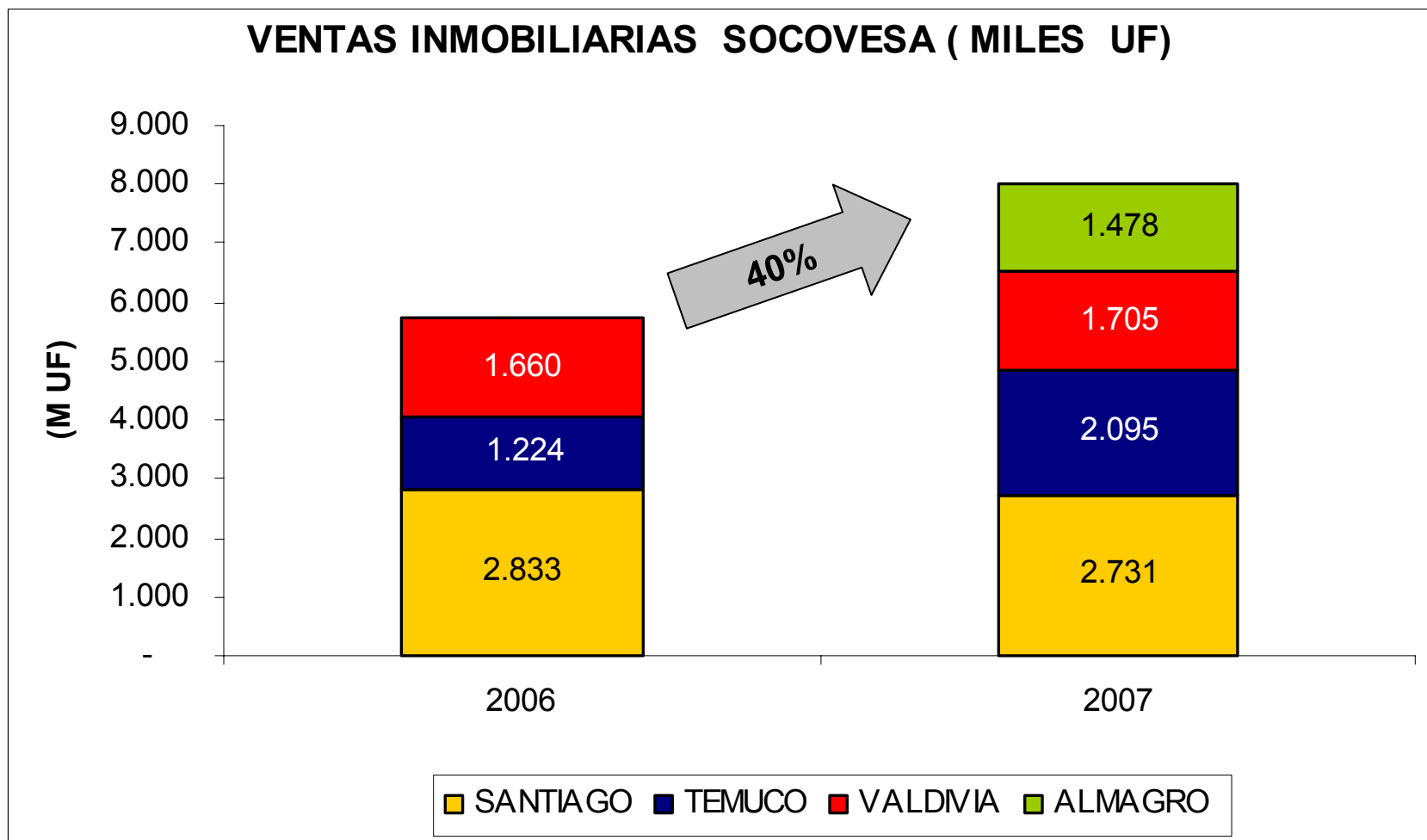
VENTAS INMOBILIARIAS

socovesa
Donde quieres vivir.



Ventas Consolidadas (MUF)			
	2006	2007	Variación 07/06
Santiago	2.833	2.731	-3.6%
Temuco	1.224	2.095	71.1%
Valdivia	1.660	1.705	2.7%
Almagro	-	1.478	N/A
Total	5.718	8.009	40.1%

- Las Ventas de Socovesa durante el 2007 tuvieron un crecimiento del 40%, cerrando el año con ventas del orden de los 8 millones de UF.
- Este aumento se explica principalmente por la recuperación de la zona centro sur (Temuco), junto con el aporte de Almagro equivalente al 18,5% de las ventas totales.



Cierres Consolidados (M UF)			
	2006	2007	Variación 07/06
Santiago	2.519	2.501	-1%
Temuco	1.362	1.369	1%
Valdivia	1.659	1.719	4%
Almagro	-	1.042	
Total	5.540	6.631	20%

- Los cierres de negocio de Socovesa durante el 2007 tuvieron un crecimiento del 20%, llegando a 6,6 millones de UF.
- Este aumento se explica principalmente debido a la incorporación de Almagro dentro del modelo de negocios, a partir del 1° de Septiembre del 2007.

Ventas Proforma (M UF)			
	2006	2007	Variación 07/06
Santiago	2.833	2.731	-3.6%
Temuco	1.224	2.095	71.1%
Valdivia	1.660	1.705	2.7%
Almagro	3.011	3.045	1%
Total	8.092	9.576	10%

Cierres Proforma (M UF)			
	2006	2007	Variación 07/06
Santiago	2.519	2.501	-1%
Temuco	1.362	1.369	1%
Valdivia	1.659	1.719	4%
Almagro	3.046	3.354	10%
Total	8.586	8.943	4%

VENTAS INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

socovesa
Donde quieres vivir.



Resultados SOCOICSA 2007 (M \$)

	2.006	2.007	Variación 07/06
VENTAS	34.671.570	27.211.200	-21,5%
MARGEN EXPLOTACIÓN	1.780.913	1.708.503	-4%
EBITDA	757.441	458.889	-39%
UTILIDAD	(216.733)	136.929	N/A

- **VENTAS:** Las ventas de SOCOICSA disminuyeron en un 28% principalmente por la disminución de las ventas del Consorcio con TECSA en CODELCO, ya que el contrato llegó a su fin. Durante el 2007 se facturaron 350.000 UF, lo que no se compara con el 1.200.000 UF facturadas durante el 2006.
- **MARGEN EXPLOTACIÓN:** La caída en el 4 % del margen de explotación se debe principalmente a la caída en las ventas del 2007.
- **UTILIDAD:** El aumento significativo, en los niveles de utilidad se deben principalmente al término de 9 proyectos, los cuales permitieron reconocer las utilidades durante este año.

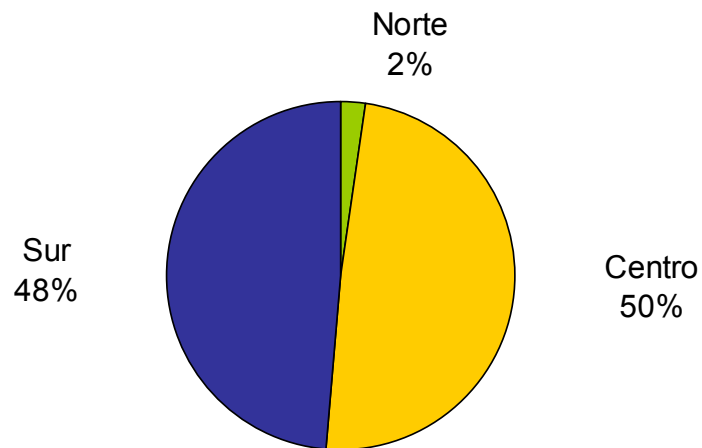
PROYECTOS EJECUTADOS SOCOICSA 2007			
PROYECTO	MANDANTE	CONTRATO (UF)	CIUDAD
Casas Calama Rol B	Codelco Norte	222.388	Calama
Casas Calama Rol A	Codelco Norte	681.000	Calama
Edificio Parque Italiano	Socovesa Santiago	465.498	Santiago
Edificio Tecno Pacífico	Socoicsa	189.681	Valparaíso
Edificio DUOC	DUOC UC	250.190	Santiago
Edificio H.E.I. Padre Hurtado	ENACO	177.509	Santiago
Edificio Mirador de La Reina	Inmobiliaria General S.A.	229.901	Santiago
Torre de Secado	Prolesur	138.284	Osorno
Conjunto Juan Pablo II	SERVIU de Puerto Natales	109.739	Pto. Natales

DESARROLLOS INMOBILIARIOS 2008

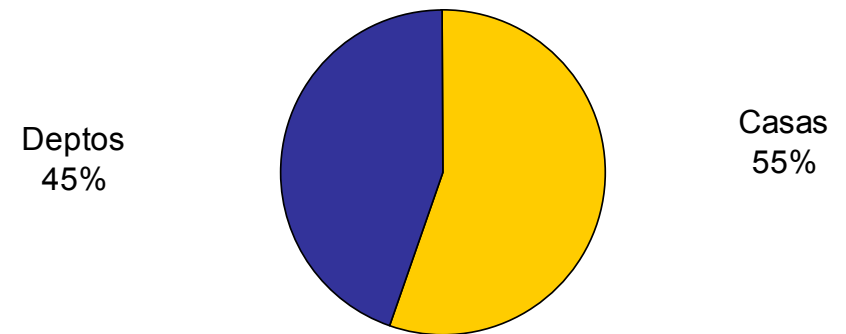
socovesa
Donde quieres vivir.



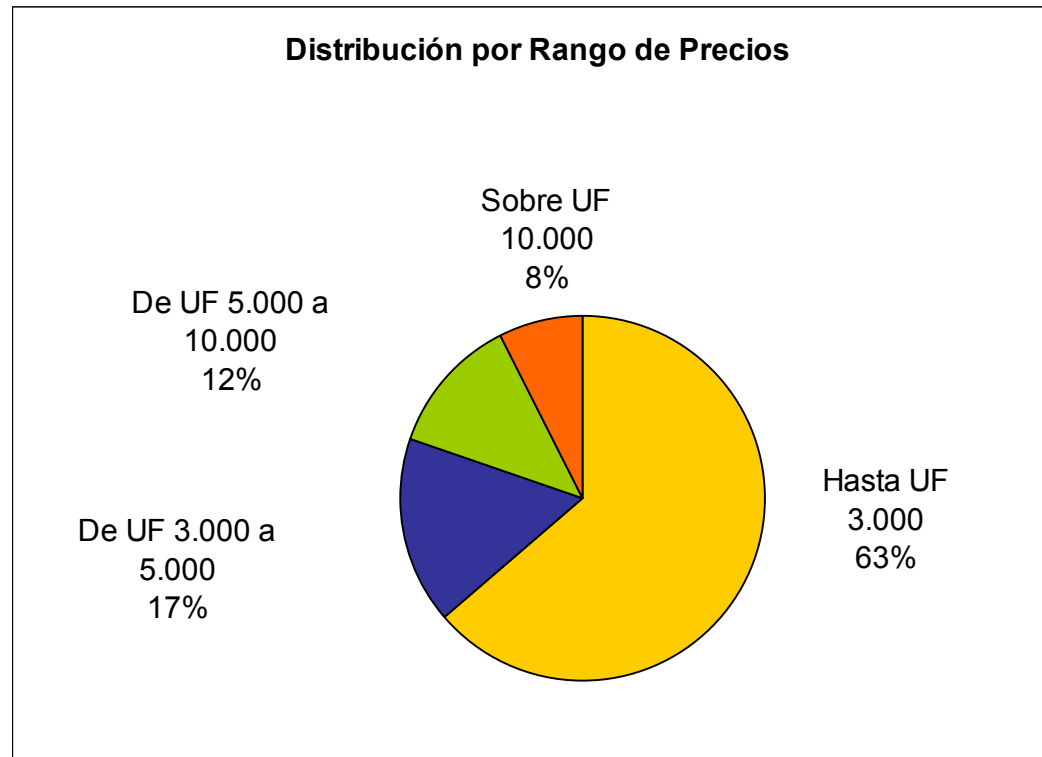
Distribución geográfica de Proyectos



Distribución por Tipo de Proyectos



- SOCOVESA hoy día está desarrollando un total de 74 proyectos, entre casas y departamentos, en 15 ciudades a lo largo del país.
- Los proyectos de Socovesa se distribuyen en 3 zonas geográficas distintas teniendo una mejor cobertura en la zona centro y sur del país.



- Debido principalmente a la fusión con Almagro, la empresa ha sido capaz de abarcar un rango de precios y productos mayores a los alcanzados en años anteriores, lo que sin lugar a dudas contribuye en los buenos resultados de la compañía.

LANZAMIENTO PROYECTOS INMOBILIARIOS 2008

	<u>CIUDAD</u>	<u>COMUNA</u>	<u>TIPO</u>
STGO.	Santiago	Renca	Casas
	Santiago	San Bernardo	Casas
	Santiago	Siena	Deptos
ALMAGRO	Viña del Mar	Viña del Mar	Deptos
	Santiago	Providencia	Deptos
	Santiago	Providencia	Deptos
	Santiago	Lo Barnechea	Deptos
	Santiago	Ñuñoa	Deptos
	Santiago	Santiago Centro	Deptos
	Santiago	Santiago Centro	Deptos
	Concepción	Concepción	Deptos
TEMUCO	Chillán	Chillán Nuevo	Casas
	Chillán	Chillán Nuevo	Casas
	Talca	Talca	Deptos
	Temuco	Temuco	Oficinas
	Temuco	Labranza	Casas
VALDIVIA	Valdivia	Valdivia	Casas
	Valdivia	Valdivia	Deptos
	Valdivia	Valdivia	Casas
	La Unión	La Unión	Casas
	Castro	Castro	Casas

- De manera de seguir con el plan de expansión, durante el 2008 se han proyectado los lanzamientos de 21 nuevos proyectos, a desarrollarse en 9 ciudades a lo largo del país.
- 3 proyectos serán lanzados por Santiago, 5 por Temuco, 5 por Valdivia y 8 Almagro, los que en total debiesen alcanzar ventas por los 4,6 Millones de UF al año.

STOCK DE TERRENOS			
	N° Terrenos	Superficie (m2)	Valor Libro (UF)
Santiago	15	7.733.834	5.253.434
Temuco	27	2.394.294	773.212
Valdivia	26	4.813.379	837.684
Almagro	22	194.715	1.687.754
TOTAL	90	15.136.222	8.552.084

- Socovesa cuenta hoy día, con un stock de terrenos del orden de los 8,5 Millones de UF, los cuales tienen un valor de venta potencial, luego de ser desarrollados de 82 Millones de UF

DESARROLLOS INGENIERÍA 2008

socovesa
Donde quieres vivir.



PROYECTOS EN EJECUCIÓN SOCOICSA 2008

PROYECTO	MANDANTE	PRESUPUESTO (UF)	AVANCE	CIUDAD	FECHA TÉRMINO
Edificio Las Hualtatas	Enaco	97.523	92%	Santiago	Feb-08
Edificio ENAP	Enap	74.787	38%	Punta Arenas	Mar-08
Edificio Concepto & Estilo	Imagina (Ripley)	244.000	5%	Concepción	Abr-09
Edificio Ángel Cruchaga	Fondo Inversión Privado IVK	251.522	4%	Santiago	Mar-09
Feedlot Mollendo	Agrícola Mollendo	123.762	28%	Los Ángeles	May-08
Jardines Patagónicos	Socovesa Valdivia	114.521	7%	Punta Arenas	Nov-08

- SOCOICSA está ejecutando proyectos que se iniciaron durante el 2007 y parte importante de ellos tienen programado su término durante el 2008, los cuales tienen ventas esperadas del orden de los UF 906.116.

PROYECTOS A DESARROLLAR SOCOICSA 2008

PROYECTO	MANDANTE	PRESUPUESTO (UF)	CIUDAD	FECHA TÉRMINO
Hospital de Santa Cruz	Servicio de Salud de la VI Región	488.000	Santa Cruz	Dic- 09
Interceptor Alameda	Departamento de Obras Hidráulicas MOP	79.000	Rancagua	Abr- 09
Mirador de la Esperanza	Municipalidad de Puerto Natales	189.000	Pto.Natales	Dic- 08
Estadio Municipal de Temuco	Municipalidad de Temuco	750.000	Temuco	Oct- 08
Hospital de Lota y Coronel	Servicio de Salud de Concepción	230.000	Coronel	Jun- 09

- SOCOICSA a la fecha se ha adjudicado la construcción de 5 nuevos proyectos, durante el 2008, que le permitirá ventas por UF 1.736.000, en busca de aumentar su participación en el Mercado de la Ingeniería y Construcción.

 PROYECCIONES

socovesa[®]
Donde quieres vivir.



PROYECCIONES ESTADO DE RESULTADO SOCOVESA S.A.

	2007	2008	Variación 07/08
	(Miles UF)	(Miles UF)	(%)
VENTAS INMOBILIARIAS	8.010	10.360	29%
Santiago	2.731	2.942	8%
Temuco	2.095	1.638	-22%
Valdivia	1.705	1.890	11%
Almagro	1.478	3.890	N/A*
SOCOICSA	1.387	2.321	67%
VENTAS TOTALES	9.396	12.681	35%
UTILIDADES	809	1.060	31%

*Durante el 2007 se consideró sólo la operación de Almagro a contar del 1° de Septiembre. A partir del 2008 se considera el periodo completo.