

EMPRESAS   
SOCOVESA

ENTREGA DE RESULTADOS 2009

Santiago, 5 de Marzo de 2010

## 1. RESULTADOS EJERCICIO 2009

## HIGHLIGHTS DEL PERIODO 2009

- La mejora en los ingresos del 4T-09 permitieron revertir la pérdida que tenía acumulada la Compañía hasta el trimestre anterior
- Durante el 2009 se lanzaron 45 nuevos proyectos con un total de 4.377 un. De estas, 2.359 viviendas estaban acogidas al subsidio DS-04 y un 37% fueron escrituradas en el año
- Socovesa Santiago adquirió el 50% restante de la Inmobiliaria Los Bravos, tomando así el control del proyecto y consolidado su posición en la venta de viviendas en el segmento alto
- Se realizó un aumento de capital en Socoicsa, de manera de constituir las filiales de Socoicsa Construcción y Socoicsa Montajes

Detalle Estado de Resultados Consolidado (MM\$)	2009	4T-09	4T-09 /2009
Ingresos de Explotación	204.931	84.691	41,3%
Margen de Explotación	35.541	14.569	41,0%
% sobre Ingresos	17,3%	17,2%	99,2%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>17.180</b>	<b>9.503</b>	<b>55,3%</b>
% sobre Ingresos	8,4%	11,2%	133,8%
EBITDA <sup>1</sup>	18.889	10.053	53,2%
% sobre Ingresos	9,2%	11,9%	128,8%
Resultado No Operacional	(16.464)	(729)	4,4%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1.541</b>	<b>7.739</b>	<b>502,2%</b>

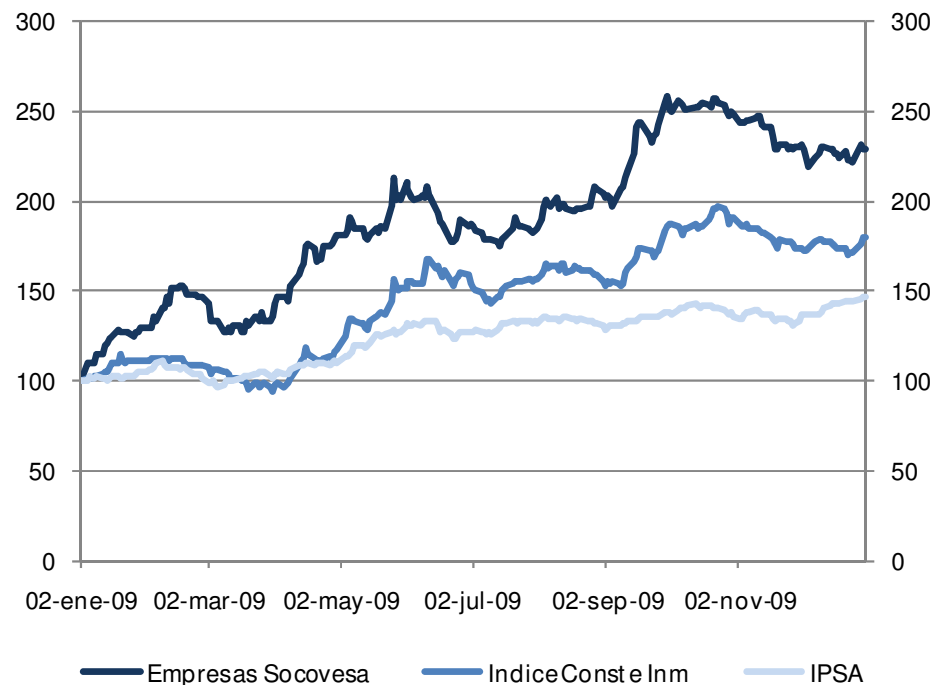
<sup>1</sup> EBITDA: Resultado Operacional + Depreciación + Utilidad (Pérdida) Inversiones en Empresas Relacionadas

## INDICADORES BURSÁTILES 2009

- Importante recuperación de la acción, transformándose en una de las acciones más rentables del mercado local

	Dic-09	Dic-08
Nº Acciones (MM)	1.223,9	1.223,9
Precio Acción al cierre (\$)	179,99	85,00
Valor Libro (MM\$)	203.838	205.279
Patrimonio Bursátil (MM\$)	220.290	104.032
Bolsa / Libro	1,08x	0,51x
Precio / Utilidad	142,96x	13,27x

EVOLUCIÓN ACCIÓN – 2009  
(Base 100 = 02/01/09)





Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

## ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO

<i>En millones de pesos</i>	Dic-09	% Ventas	Dic-08	% Ventas	Δ 09/08	
Ingresos de Explotación	204.931	100,0%	208.481	100,0%	(1,7%)	➔
Inmobiliarios	173.333	84,6%	158.505	76,0%	9,4%	
Ingeniería y Construcción	23.086	11,3%	42.463	20,4%	(45,6%)	
Otros Ingresos	8.512	4,2%	7.513	3,6%	13,3%	
Costos de Explotación	(169.390)	(82,7%)	(170.385)	(81,7%)	(0,6%)	
Inmobiliarios	(138.863)	(80,1%)	(127.189)	(80,2%)	9,2%	
Ingeniería y Construcción	(23.168)	(100,4%)	(37.714)	(88,8%)	(38,6%)	
Otros Ingresos	(7.359)	(86,4%)	(5.482)	(73,0%)	34,2%	
Margen Bruto	35.541	17,3%	38.096	18,3%	(6,7%)	➔
Gastos de Adm. y Ventas	(18.361)	(9,0%)	(18.639)	(8,9%)	(1,5%)	
Resultado Operacional	17.180	8,4%	19.457	9,3%	(11,7%)	
<b>EBITDA</b>	<b>18.889</b>	<b>9,2%</b>	<b>21.213</b>	<b>10,2%</b>	<b>(11,0%)</b>	
Resultado No Operacional	(16.464)	(8,0%)	(10.309)	(4,9%)	(59,7%)	➔
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1.541</b>	<b>0,8%</b>	<b>7.841</b>	<b>3,8%</b>	<b>(80,3%)</b>	➔

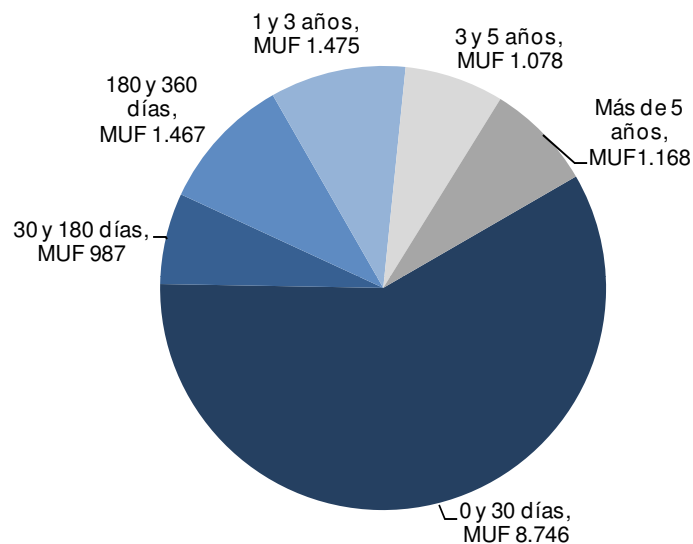
## BALANCE COMPARATIVO

<i>En millones de pesos</i>	Dic-09	Dic-08	Δ 09/08	
Activos Circulantes	298.370	274.209	8,8%	
Activos Fijos	21.121	22.625	(6,6%)	
Otros Activos	241.190	252.553	(4,5%)	
<b>Total Activos</b>	<b>560.681</b>	<b>549.387</b>	<b>2,1%</b>	
Pasivos Circulantes	289.699	262.707	10,3%	
Pasivos Largo Plazo	63.480	76.033	(16,5%)	
Interés Minoritario	3.670	5.368	(31,6%)	
Patrimonio	203.832	205.279	(0,7%)	
<b>Total Pasivos</b>	<b>560.681</b>	<b>549.387</b>	<b>2,1%</b>	

## ESTRUCTURA FINANCIERA

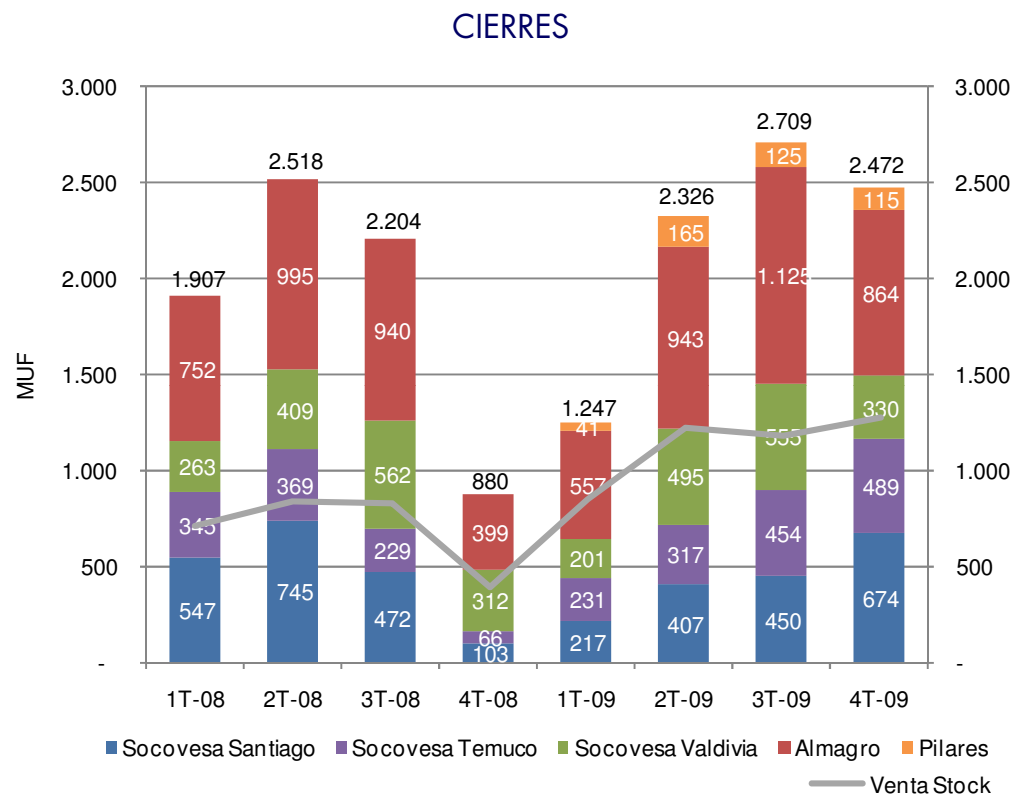
- Al cierre del 2009, la Compañía mantuvo un saldo de deuda consolidada, incluyendo la porción *Off-Balance*, de MUF 14.921
  - Deuda ponderada por la participación de Socovesa S.A. en las filiales = MUF 14.321
- La deuda se mantiene principalmente en el corto plazo, con un 75% de los créditos venciendo antes de un año.
- La Compañía posee una línea de efectos de comercio por MUF 1.000 de la que aún no se han efectuado colocaciones.
- El *Leverage* Financiero Neto, ratio fijado en 2,0x como *covenant* en la línea de efectos de comercio, llegó a 1,3x.

### DESCOMPOSICIÓN DEUDA CONSOLIDADA



## 1. NEGOCIO INMOBILIARIO

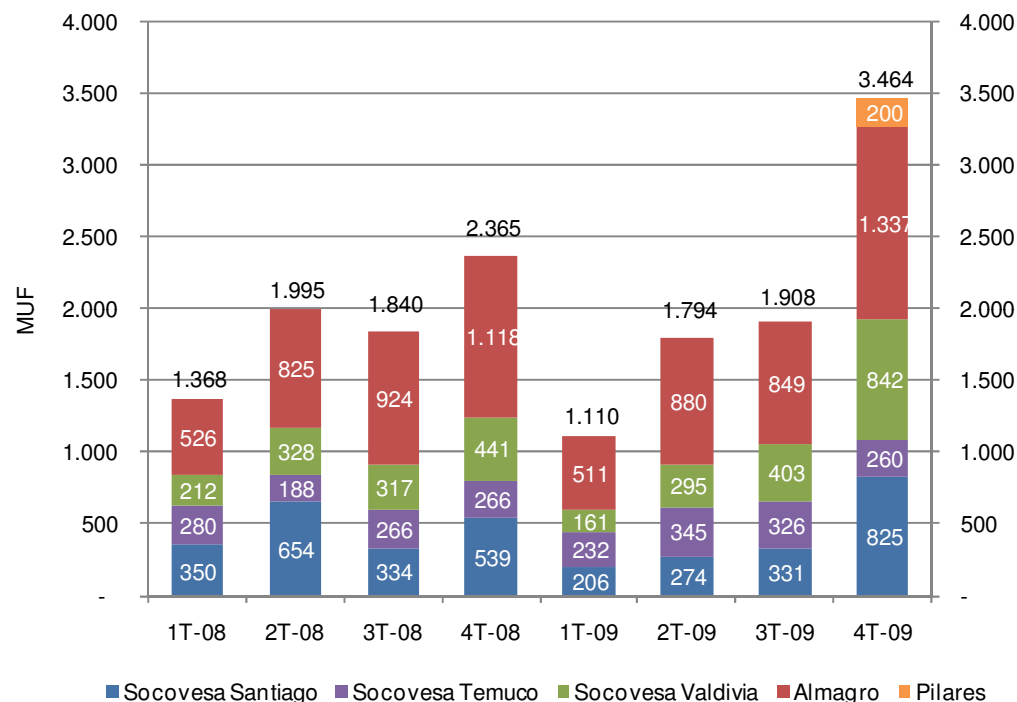
## CIERRES DE NEGOCIOS



- Los cierres de negocios alcanzaron las MUF 8.754, lo que significó un aumento de 16,6% con respecto al 2008
- El 2009 se lanzaron a la venta viviendas con subsidios DS-04 en Santiago, Temuco, Valdivia y en la nueva filial Pilares

## FACTURACIONES

### FACTURACIONES

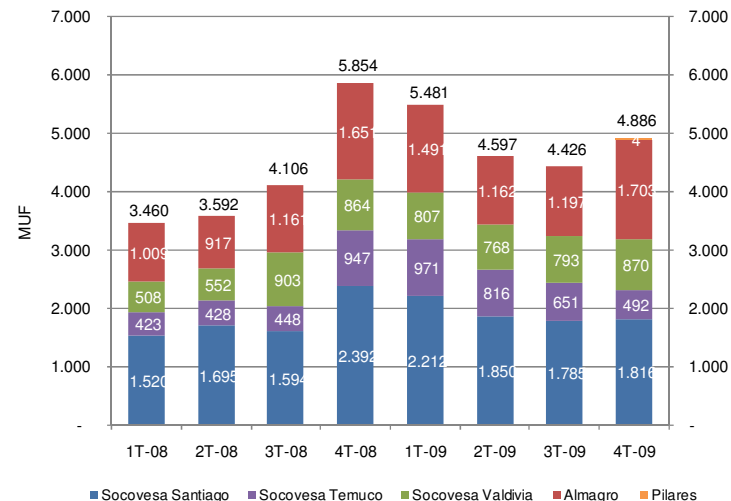


- La facturación del negocio inmobiliario de Empresas Socovesa alcanzó las MUF 8.276, lo que implica aumento del 9,4% con respecto al 2008

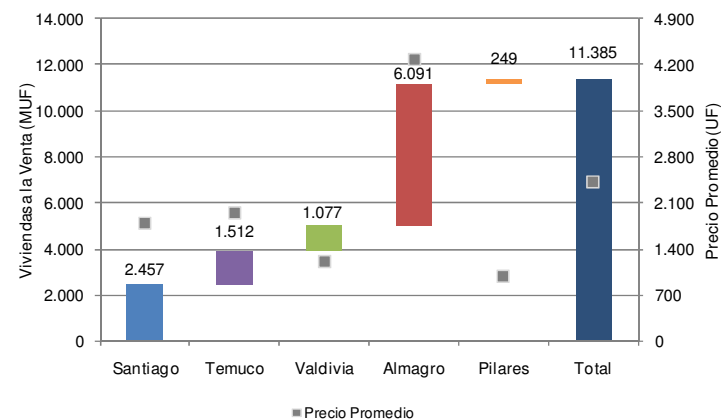
## STOCK Y VIVIENDAS A LA VENTA

- El año 2009 la Compañía redujo sus niveles de stock en un 16,5% con respecto al ejercicio anterior
- Los últimos meses del año concentraron la mayor parte de las recepciones municipales, lo cual explicó el aumento del stock que se aprecia en el 4T-09
- Dado el ritmo de ventas esperado y la entrega de nuevos proyectos en construcción, se espera que el stock de viviendas con recepción siga disminuyendo durante el 2010
- Al cierre del año, hay un total de MUF 11.385 a la venta, incluyendo proyectos en verde. Estos suman un total de 4.714 unidades y un precio promedio de UF 2.415

### STOCK

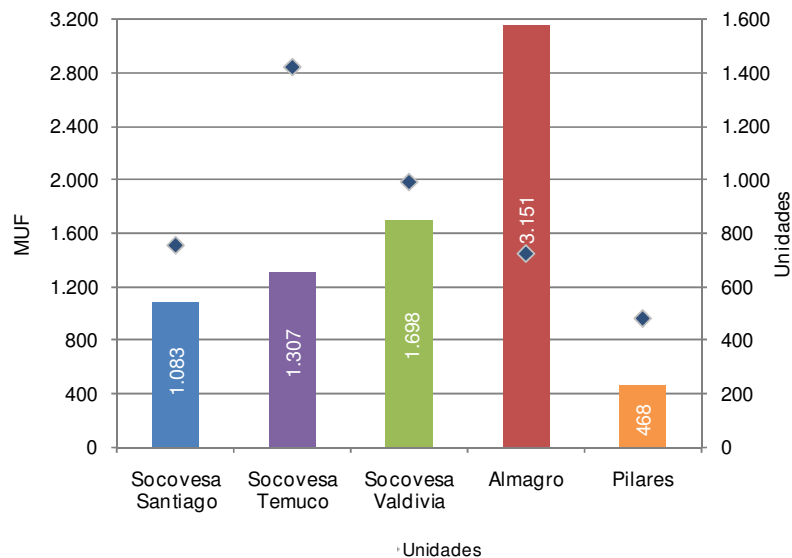


### VIVIENDAS NO VENDIDAS

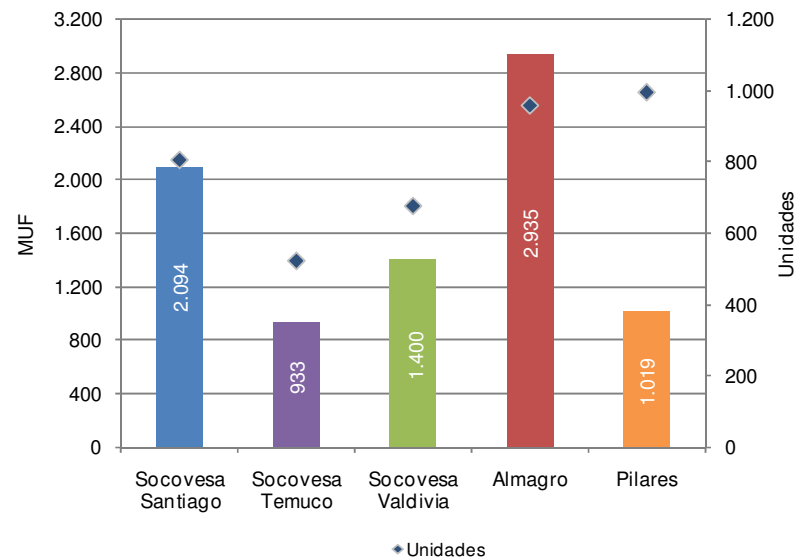


## LANZAMIENTOS 2009 y 2010

INICIO DE VENTA  
NUEVOS PROYECTOS – 2009



INICIO DE VENTA  
NUEVOS PROYECTOS – 2010



- El año 2009 se lanzaron a la venta 45 nuevos proyectos o nuevas etapas, con 4.377 unidades por un total de MUF 7.708.
- De estas, 2.359 unidades incluían el subsidio DS-04

- Para el año 2010, se espera iniciar la venta de 3.956 unidades por MUF 8.381
- Además, de los proyectos iniciados el 2009, MUF 4.414 se esperan recibir municipalmente durante el 2010

## 2. NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

## OBRAS ENTREGADAS

- Socoicsa entregó 8 obras durante el ejercicio 2009 por un total de MUF 1.500

Obra	Mandante	Fecha Término
Ed. Angel Cruchaga	Américo Vespucio Inm. S.A.	Mar-09
Ed. Concepto y Estilo	Imagina	Mar-09
Mall Los Domínicos	Inm. Paseo Los Domínicos	Mar-09
Colector Interceptor Rancagua	MOP – DOH	Abr-09
Mirador La Esperanza	Serviu – FNDR	Abr-09
Jardines Patagónicos, Etapa 1	Socovesa Valdivia	Sep-09
Ribera Río Las Minas	MOP – DOH	Sep-09
Estero D'Agostini	MOP – DOH	Ene-10

## OBRAS EN EJECUCIÓN

- Adjudicación de 8 proyectos de construcción y de montajes -- *Backlog* de MUF 1.500 para el año 2010
- Inicio de actividades en obras de montaje industrial
- El foco está puesto en propuestas en el área de salud, *retail*, educación, hoteles y casinos, generación y transmisión eléctrica y marítima

Obra	Mandante	Fecha Término
Hospital Santa Cruz	Servicio de Salud O`Higgins	Mar-10
Hospitales Lota y Coronel	Servicio de Salud Concepción	Mar-10
Mejoramiento Centro Histórico Natales	Gobierno Regional XII	Abr-10
Costanera Estrecho	Serviu XII	Ago-10
Pavimentos Participativos	Serviu XII	Sep-10
Cesfam San Felipe	Servicio de Salud Aconcagua	Sep-10
Estadio Copiapó	Instituto Nacional del Deporte	Sep-10
Hospital Cañete	Servicio de Salud Arauco	Oct-10
Casino Enjoy Castro	Inm. Proyecto Integral Castro S.A.	Dic-10
Central Termoeléctrica Lautaro*	Comasa S.A.	Mar-11

## 3. PROYECCIONES

## PROYECCIONES 2010

	PROYECCIÓN 2010 PRE TERREMOTO
Negocio Inmobiliario	MUF 9.500
Negocio Ingeniería y Construcción	MUF 2.500
<b>TOTAL FACTURACIÓN</b>	<b>MUF 12.000</b>

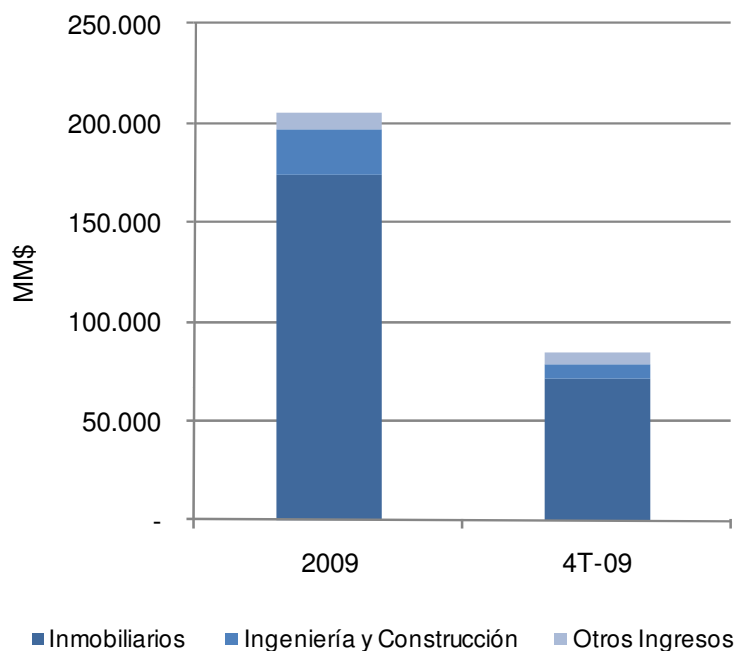
- Estas proyecciones podrían cambiar en forma importante dependiendo de la política de subsidios que establezca el nuevo Gobierno
- La Compañía aún no tiene una estimación respecto al cambio en la demanda producto del terremoto del 27 de febrero de 2010

EMPRESAS   
SOCOVESA

ENTREGA DE RESULTADOS 2009

Santiago, 5 de Marzo de 2010

## INGRESOS DE EXPLOTACIÓN



- Disminución de un 1,7% en los Ingresos:
  - Ventas inmobiliarias subieron en un 9,4%
  - Ventas I&C disminuyeron un 45,6%
- Negocio Inmobiliario:
  - Repunte se dio principalmente en el 4T-09 producto de las recepciones municipales del mes de diciembre y promociones focalizadas que aumentaron la venta de viviendas en stock
- Negocio I&C:
  - Caída se explica principalmente por suspensión de obras en retail, salud y educación => aumento de la competencia en el sector público
  - Alta base de comparación por ejecución de proyectos de altos niveles de facturación en 2008 (Estadio de Temuco)





## MARGEN BRUTO

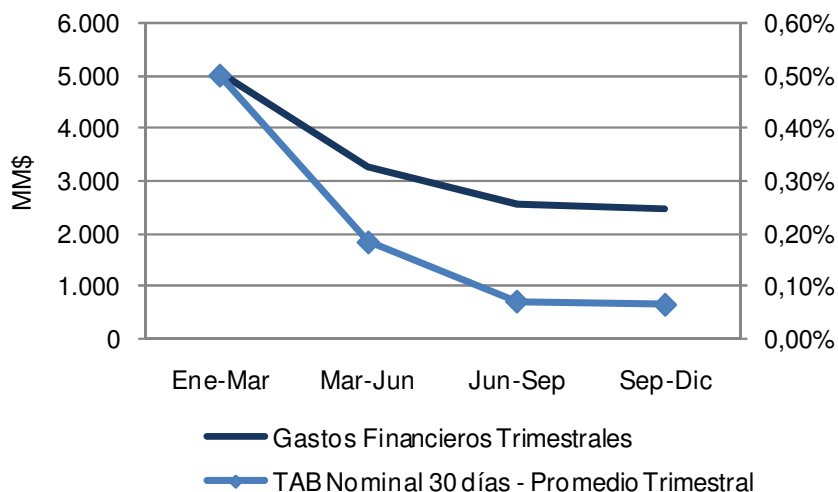
- Margen Bruto cayó en un 6,7%
- Margen Inmobiliario se mantuvo relativamente constante:
  - Acciones de precio fueron puntuales y focalizadas
  - La Compañía no participó en las grandes campañas de descuento
- Margen I&C:
  - Importante disminución en Socoicsa a -0,3%
    - Modificación de la estructura de gastos de obra y de administración producto de reestructuración
    - Término de juicios y reclamaciones pendientes con mandantes, cuyo resultado impactó negativamente los márgenes por una única vez.



## RESULTADO NO OPERACIONAL

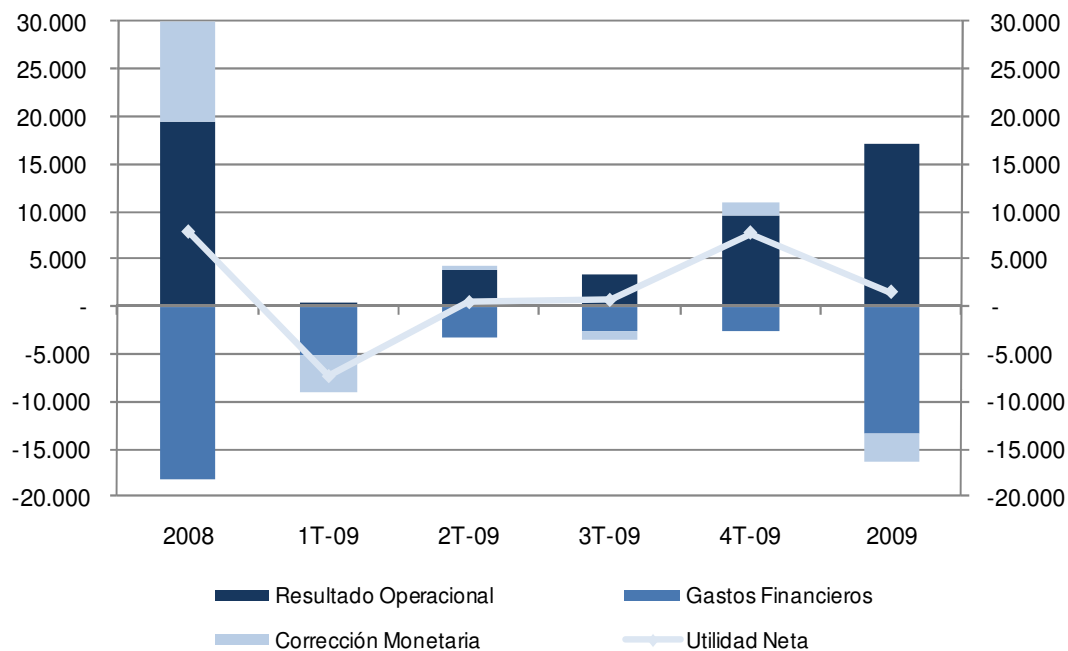
- La principal causa de la caída en el Resultado No Operacional fue la Corrección Monetaria:
  - Mayor proporción de los activos reajustables versus pasivos reajustables, por lo que la deflación de 2,3% generó un ajuste monetario negativo
- Los Gastos Financieros disminuyeron en un 27%, mayoritariamente por menores tasas de financiamiento obtenidas durante el 2009.

TAB NOMINAL PROMEDIO TRIMESTRAL y  
GASTOS FINANCIEROS - 2009



Fuente: ABIF

## UTILIDAD NETA



- El efecto negativo de la Corrección Monetaria y la menor actividad en ingeniería y construcción impactaron negativamente el resultado de la Compañía, alcanzando una ganancia de MM\$1.541.
- Entre el segundo y el cuarto trimestre se generaron utilidades por MM\$ 8.854, logrando revertir las pérdidas del primer trimestre.

## ACTIVOS Y PASIVOS CIRCULANTES

### Activos Circulantes

- Aumentan principalmente por la partida Deudores por Ventas:
  - Gran parte de las escrituraciones del último trimestre fueron en el mes de Diciembre, por lo que no alcanzaron a ser recuperadas antes del cierre del ejercicio

### Pasivos Circulantes

- Crecen por el incremento en las Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras:
  - Necesidad de capital de trabajo para activar los nuevos proyectos relacionados con los subsidios ofrecidos por el Gobierno
  - Baja en la velocidad de las recuperaciones de los proyectos inmobiliarios, producto de un retraso en la entrega de recursos por parte del Fondo Solidario II.

