

EMPRESAS SOCOVESA

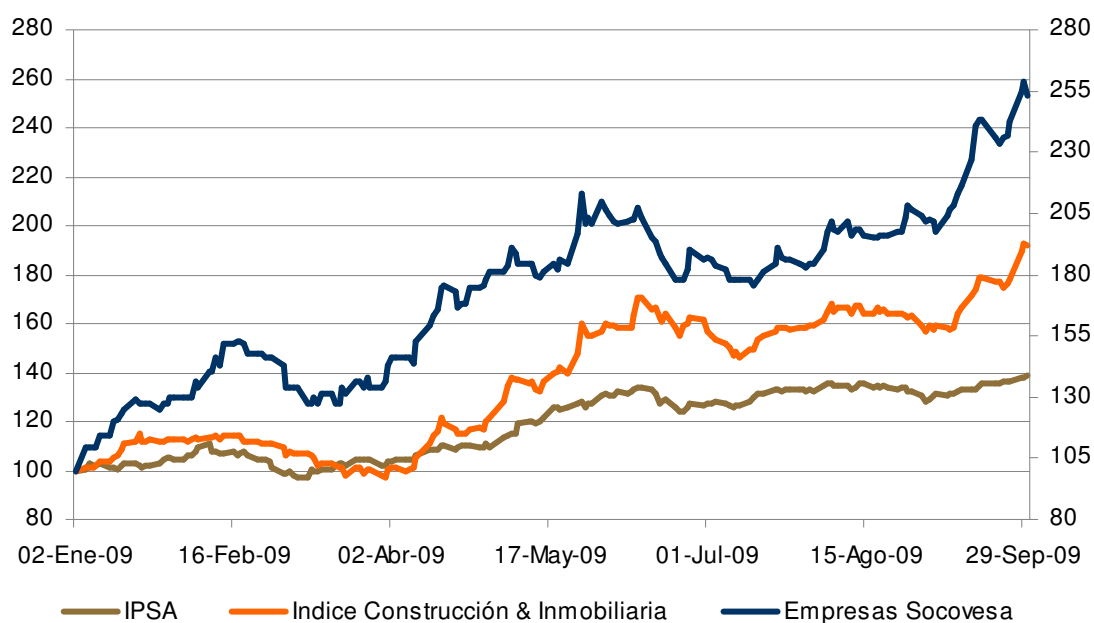


**PRESS RELEASE
SEPTIEMBRE 09**

HIGHLIGHTS DEL PERIODO

- Los Ingresos de Explotación a Septiembre de 2009 cayeron en un 17,1% con respecto al 2008, sin embargo las facturaciones han aumentado sostenidamente, observándose un crecimiento del 61,5% entre el segundo y primer trimestre, y de un 2,1% entre el tercer y segundo trimestre.
- Los cierres de negocios del tercer semestre superaron las proyecciones, llegando a MUF 2.699, cifra que supera en un 22,5% a lo observado en igual período del 2008.
- A Septiembre se lanzaron 37 nuevos proyectos, de los cuales 15 están acogidos al subsidio DS-04.
- Al igual que en el segundo trimestre, durante el tercer trimestre se lograron utilidades positivas, alcanzando en el último período una Utilidad Neta de MM\$ 662.

DESEMPEÑO DE LA ACCIÓN - Enero a Septiembre 2009 (Base 100 = 02/01/09)



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

	Sep-09	Sep-08
Número de Acciones (MM)	1.223,9	1.223,9
Precio Acción al cierre (\$)	198,5	125,5
Valor Libro (MM\$)	195.588	198.120
Patrimonio Bursátil (MM\$)	242.944	153.599
Bolsa / Libro	1,24x	0,78x
P / U	N.D.	11,5x



ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

<i>En millones de pesos</i>	Sep-09	% Ventas	Sep-08	% Ventas	Δ 09/08
Ingresos	119.642	100,0%	144.367	100,0%	(17,1%)
Inmobiliarios	101.769	85,1%	109.490	75,8%	(7,1%)
Ingeniería y Construcción	15.876	13,3%	30.708	21,3%	(48,3%)
Otros Ingresos	1.997	1,7%	4.169	2,9%	(52,1%)
Costos de Explotación	(98.773)	(82,6%)	(120.275)	(83,3%)	(17,9%)
Inmobiliarios	(81.214)	(79,8%)	(88.572)	(80,9%)	(8,3%)
Ingeniería y Construcción	(15.848)	(99,8%)	(28.963)	(94,3%)	(45,3%)
Otros Ingresos	(1.711)	(85,7%)	(2.740)	(65,7%)	(37,5%)
Margen Bruto	20.869	17,4%	24.092	16,7%	(13,4%)
Gastos de Adm. y Ventas	(13.230)	(11,1%)	(14.722)	(10,2%)	(10,1%)
Resultado Operacional	7.639	6,4%	9.370	6,5%	(18,5%)
Resultado No Operacional	(15.656)	(13,1%)	(7.120)	(4,9%)	119,9%
Utilidad Neta	(6.167)	(5,2%)	2.075	1,4%	(379,2%)
EBITDA	8.792	7,3%	10.910	7,6%	(19,4%)

INGRESOS

Los Ingresos de Explotación de la Compañía alcanzaron a Septiembre de 2009 un total de MM\$119.642, lo que corresponde a una disminución de un 17,1% con respecto al año 2008. Esta baja se debió principalmente a la disminución en los ingresos de Ingeniería y Construcción, los cuales bajaron un 48,3% con respecto al año anterior producto del término de obras importantes, tales como el Estadio de Temuco y el Colector Interceptor en Rancagua. A su vez, las ventas inmobiliarias cayeron un 7,1% debido principalmente a la contracción en los segmentos medios.

COSTOS

Los Costos de Explotación cayeron un 17,9% en relación al tercer trimestre del año anterior, alcanzando los MM\$ 98.773. Este cambio es atribuible a la baja en el volumen de ventas tanto en el área inmobiliaria como en el área de Ingeniería y Construcción.

Como resultado, el Margen Bruto sufrió una caída de un 13,4%. Es importante destacar que las filiales inmobiliarias de Empresas Socovesa no participaron en las grandes campañas de descuento que se han realizado durante este año, sin embargo, si se realizaron ajustes de precios puntuales y focalizados para incentivar la demanda de aquellos proyectos que se han visto más afectados por la crisis. Estas acciones permitieron a septiembre, mejorar el margen como porcentaje de las ventas de sus filiales inmobiliarias desde un 19,1% a un 20,2%.

GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

El GAV durante este período alcanzó un promedio mensual de MM\$ 1.470, lo que corresponde a una disminución del 10,1% en relación a los MM\$ 1.636 que se gastaron mensualmente durante igual período del año anterior. Es importante señalar que la Compañía reconoce estos gastos al momento de efectuarlos y no los deja activados por proyecto.



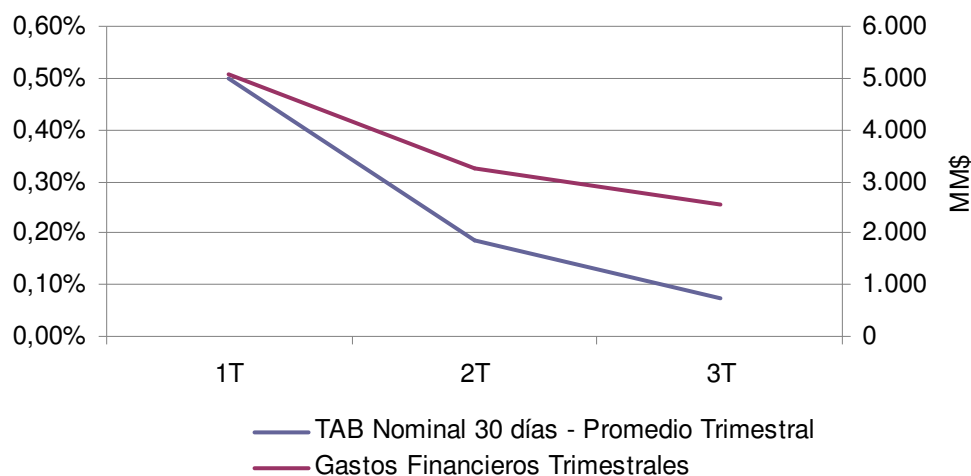
RESULTADO NO OPERACIONAL

El Resultado No Operacional disminuyó en MM\$ 8.536 principalmente debido a la Corrección Monetaria. Esta cuenta pasó de MM\$ 7.385 a MM\$ (4.475) entre el año 2008 y 2009, ya que del presente balance, un 96% de los activos y un 66% de los pasivos son reajustables; esta diferencia ponderada por la caída en el IPC de un 2,8% generó un efecto negativo neto previamente mencionado.

<i>En millones de pesos</i>	1T09	2T09	3T09	Δ 3T09 / 2T09
Gastos de Adm. y Ventas	4.073	4.677	4.480	(4,4%)
Gastos Financieros	5.052	3.233	2.544	(27,1%)
Utilidad Neta	(7.277)	448	662	32,4%

En relación a los Gastos Financieros, éstos disminuyeron en un 13,6% entre Septiembre de 2009 y Septiembre de 2008. Esta baja se produjo mayoritariamente por las menores tasas de financiamiento obtenidas durante el 2009. La importante caída que ha experimentado la TAB Nominal, principal tasa de referencia para los financiamientos de Empresas Socovesa, permitió disminuir el gasto financiero desde MM\$ 5.052 el primer trimestre a MM\$ 2.544 entre Julio y Septiembre de este año.

TAB NOMINAL PROMEDIO MENSUAL - Enero a Septiembre 2009



Fuente: ABIF

UTILIDAD NETA

El efecto de la Corrección Monetaria, sumado a la menor demanda del mercado inmobiliario, y a la menor actividad en ingeniería y construcción, llevaron a reducir los márgenes, impactando negativamente el resultado de la Compañía, alcanzando una pérdida de MM\$ 6.167.

Sin embargo, durante el tercer trimestre se logró revertir las pérdidas en la última línea logrando una Utilidad Neta de MM\$ 662.



BALANCE CONSOLIDADO

<i>En millones de pesos</i>	Sep-09	Sep-08	Δ 09/08
Activos Circulantes	281.417	282.436	(0,4%)
Activos Fijos	21.516	23.051	(6,7%)
Otros Activos	239.197	231.075	3,5%
Total Activos	542.130	536.562	1,0%
Pasivos Circulantes	281.575	256.590	9,7%
Pasivos Largo Plazo	61.052	76.490	(20,2%)
Interés Minoritario	3.915	5.362	(27,0%)
Patrimonio	195.588	198.120	(1,3%)
Total Pasivos	542.130	536.562	1,0%

Al comparar las partidas del Balance Consolidado de Empresas Socovesa a Septiembre del año 2009 con el mismo período del año 2008, se aprecia que no hubo importantes cambios a nivel total. No obstante, la composición de la deuda sí tuvo cambios relevantes. En relación a los Pasivos Circulantes, el aumento experimentado por esta cuenta viene dado fundamentalmente por un incremento de las Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras de Corto Plazo, producto de la necesidad de capital de trabajo para activar los nuevos proyectos relacionados con los subsidios ofrecidos por el Gobierno, y por una baja en la velocidad de las recuperaciones de los proyectos inmobiliarios, vinculada a un retraso en la entrega de recursos por parte del Fondo Solidario II, principalmente en las filiales inmobiliarias del sur.

Finalmente, en relación a los Pasivos de Largo Plazo, estos sufrieron una disminución del 20,2% en relación a igual período del año anterior, debido a la baja experimentada en las Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras de Largo Plazo, las cuales cayeron un 25,1%. Lo anterior respondió a que la Compañía no siguió emitiendo deuda en el largo plazo y se traspasó parte de la deuda del largo plazo a porción de corto plazo.

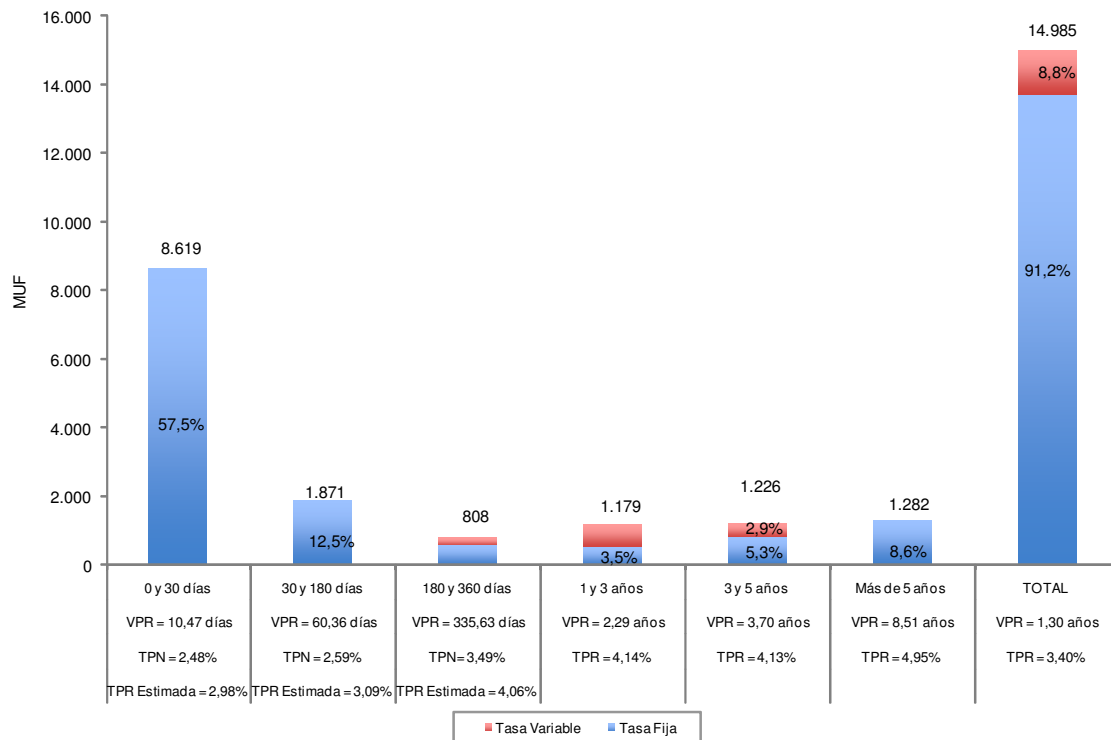


ESTRUCTURA FINANCIERA

Al 30 de Septiembre del 2009, Empresas Socovesa tenía una línea de efectos de comercio por UF 1 millón, líneas de crédito bancarias aprobadas por UF 20 millones y giros por UF 15 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 van activando en la cuenta de Intangibles y suman un total de UF 1,7 millones.

De esta forma, la deuda financiera total que posee la Compañía, ponderada por su participación en las distintas filiales, alcanza los UF 14,3 millones, con una tasa promedio estimada del 3,4% real y una vida promedio remanente de 1,3 años. A su vez el *Leverage* Financiero Neto al tercer trimestre de 2009 es 1,35x.

DESCOMPOSICIÓN DEUDA EMPRESAS SOCOVESA - Septiembre 2009



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

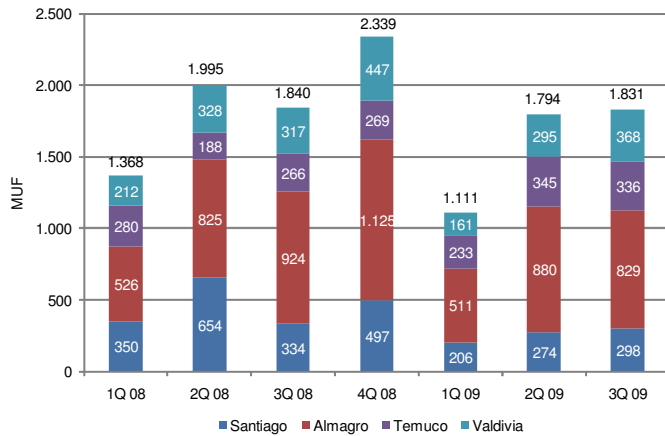
Nota 1: Deuda no ponderada por la participación en filiales. Incluye deuda *Off-Balance*.

Nota 2: Para 2009 se supuso una inflación de -0,5%.



NEGOCIO INMOBILIARIO

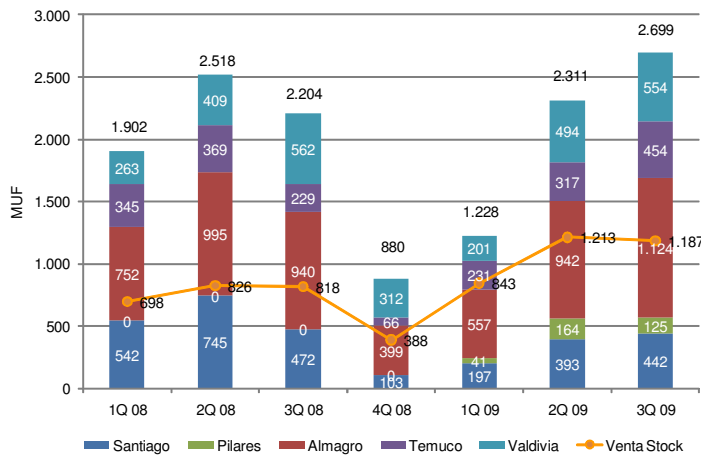
FACTURACIONES



El monto de facturaciones por venta de viviendas nuevas cayó en un 8,9% año a año, debido principalmente a la baja en los niveles de facturación de la Regional Santiago. Sin embargo, al comparar el mismo indicador trimestre contra trimestre, el desempeño del tercer trimestre de este año fue un apenas un 0,5% más bajo que el del año pasado.

Además, durante el 2009 las facturaciones han aumentado sostenidamente, observándose un crecimiento del 61,5% entre el segundo y primer trimestre, y de un 2,1% entre el tercer y segundo trimestre.

CIERRES



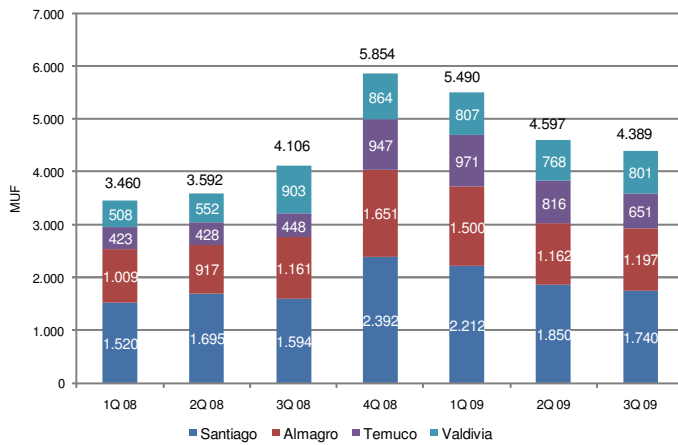
En relación a los cierres de negocio, el monto acumulado en lo que va del año cayó en un 5,8% en relación a los primeros nueve meses del año pasado.

No obstante, al primer semestre, esta caída era de 19,9%, lo que demuestra cómo durante el 2009 se ha revertido la tendencia a la baja experimentada desde septiembre del 2008.

Nota: La Venta Stock corresponde a la venta de viviendas con entrega inmediata.

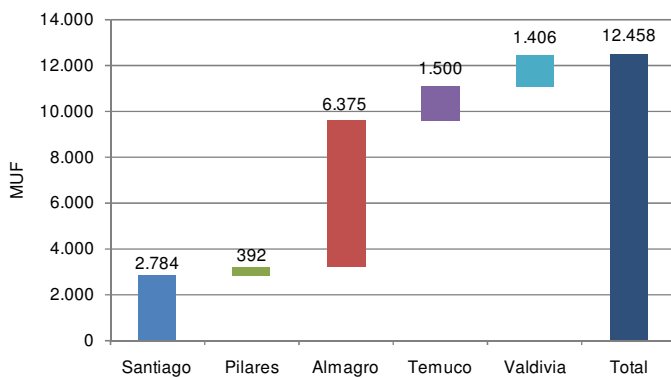


STOCK



A Diciembre de 2008 la Compañía tenía MUF 5.854 de viviendas con entrega inmediata. A Septiembre de 2009, se ha logrado reducir los stocks en un 25%, a una velocidad promedio de MUF 160 al mes, alcanzando un total de MUF 4.389.

VIVIENDAS A LA VENTA

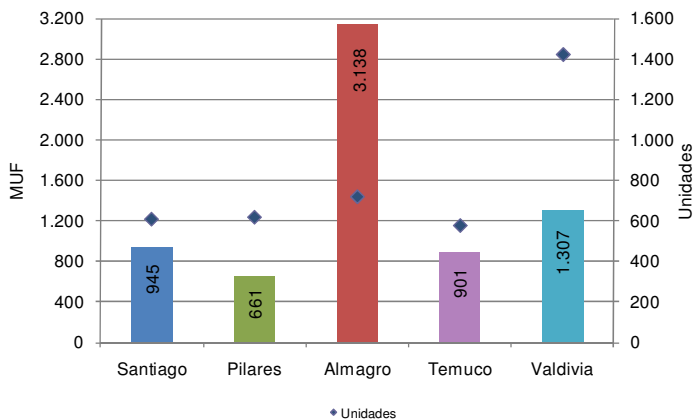


Nota: Incluye proyectos con venta en verde.

Al tercer trimestre del año 2009, han salido a la venta 37 nuevos proyectos y nuevas etapas por MUF 6.721, completando de esta forma 79 proyectos inmobiliarios de casas y departamentos a lo largo del país, por un total de MUF 12.458 a la venta.

De los 37 lanzamientos a septiembre del año 2009, 15 correspondieron a proyectos acogidos al subsidio DS-04, los cuales debiesen generar ingresos por MUF 2.024 durante este año y el 2010.

LANZAMIENTOS 2009



Adicionalmente, para el cuarto trimestre Empresas Socovesa espera lanzar otros 4 nuevos proyectos y nuevas etapas por un total de MUF 965, sumando así un total de MUF 7.685 y 4.314 unidades nuevas durante el 2009.



NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

Al término del tercer semestre de este año, Socoicsa, contaba con 8 proyectos en ejecución por un total de MUF 1.812, con un avance promedio del 38%.

Durante los primeros nueve meses del año se adjudicaron las siguientes obras:

Obra	Monto Neto (UF)	Fecha Adjudicación
1.- Hospital de Cañete	751.764	Feb-09
2.- Ribera del Río Las Minas - Punta Arenas	20.898	Jun-09
3.- Costanera Estrecho - Punta Arenas	208.213	Ago-09
4.- Estero de D'Agostini - Punta Arenas	17.370	Sep-09
5.- Pavimento Participativos - Punta Arenas	71.591	Sep-09
6.- Cesfam San Felipe	83.343	Sep-09
Total	1.153.179	

Además existen obras en proceso de adjudicación por un monto total de MUF 450.

A la fecha se están estudiando proyectos en el área *retail*, casinos, generación eléctrica y del sector público tales como infraestructura, hospitales y centros deportivos.



DATOS DE CONTACTO

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

www.empresassocovesa.cl

