



PRESS RELEASE  
DICIEMBRE 2010

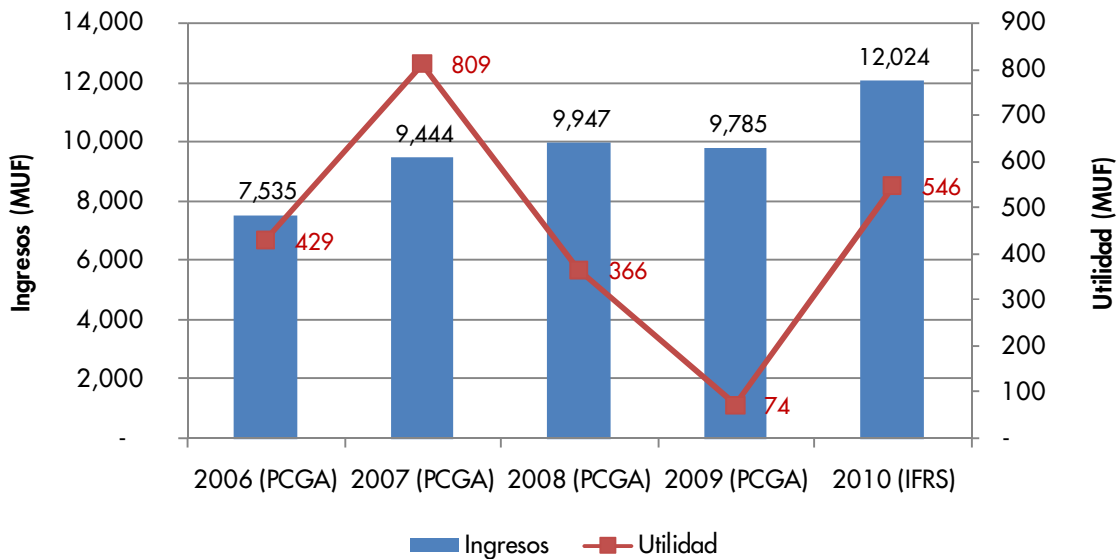
EMPRESAS   
S O C O V E S A



## HIGHLIGHTS DEL PERIODO

- Empresas Socovesa obtuvo ingresos por MUF 12.024 (+21% respecto al año 2009) y utilidades por MUF 546 (+642% en relación a las obtenidas el año 2009 bajo PCGA).
- Durante el año 2010 tuvimos una importante mejora del negocio inmobiliario:
  - o Aumento de cierres de negocio en un 17% respecto al año 2009 – desempeño por sobre el mercado
  - o Importante disminución del stock de viviendas terminadas – al 31 de diciembre se registraron MUF 3.613 en viviendas terminadas vs. MUF 5.815 a diciembre de 2009 (FECU)
- Compra terrenos:
  - o Durante el año 2010 se compraron catorce terrenos con una extensión de 52 hectáreas y un potencial de venta de MUF 10.175.
- Formación de dos nuevos consorcios para el negocio de Ingeniería y Construcción:
  - o Consorcio Constructor SDC Ltda.: Enfocado en atender en forma eficiente y eficaz el segmento hospitalario, tanto público como privado
  - o Consorcio SC Ltda.: Apunta a atender al sector retail => Adjudicación Santiago College (MUF 1.000)
- Aumento de velocidad en el negocio de Ingeniería y Construcción:
  - o A Diciembre de 2010, Socoicsa presentaba 21 propuestas en estudio por un monto de MUF 4.100 => Contratos de mayores montos

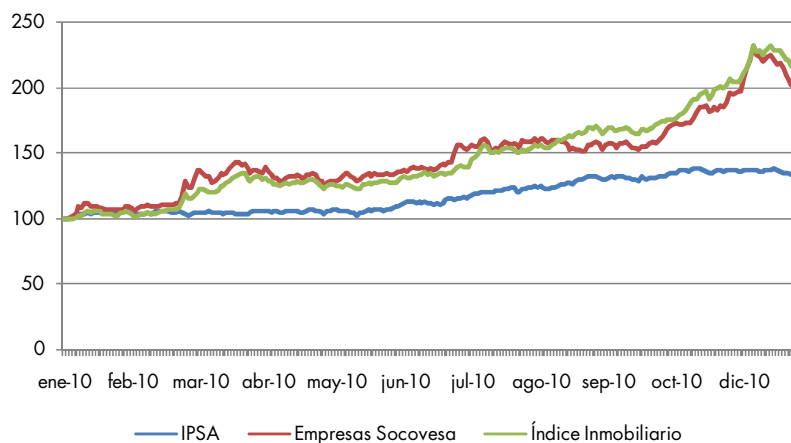
Es importante recordar que la comparación de resultados con el año 2009 está afectada por el cambio de norma contable (PCGA a IFRS) por lo que no son una guía para entender de la realidad del negocio durante el año 2010.



## INDICADORES BURSÁTILES

Durante el año 2010, la acción de Empresas Socovesa tuvo una importante recuperación después de la caída sufrida los años anteriores, por la crisis que afectó al sector financiero. El desempeño del sector da cuenta de las buenas expectativas que se enfrentan en los próximos años en el escenario macroeconómico del país.

EVOLUCIÓN ACCIÓN - 2010  
(Base 100 = 04/01/10)



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

	dic-10	dic-09
Nº Acciones (MM)	1,223.9	1,223.9
Precio Acción al cierre (\$)	366.78	179.99
Valor Libro (\$)	172.3	165.4
Patrimonio Bursátil (MM\$)	448,915	220,296
Bolsa / Libro	2.13x	1.09x
Precio / Utilidad	38.30x	142.96x



## ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS RESULTADOS DEL AÑO 2010

Hay que destacar que la comparación de resultados con el año 2009 está afectada por el cambio de norma contable y sus diversos ajustes (PCGA a IFRS), por lo que el análisis de las cifras en relación al año pasado pierde relevancia. Sin embargo, y entendiendo que el mercado puede querer entender dichas desviaciones, analizaremos escuetamente las cifras comparadas para luego extendernos en los resultados propios del año 2010.

Conciliación Resultado	Resultados Mayoristas M\$	Resultados Minoritarios M\$	Resultado Total M\$
<b>Utilidad Neta de acuerdo a normativa anterior</b>	<b>873,799</b>	<b>667,138</b>	<b>1,540,937</b>
<b>Corrección Monetaria del año</b>	<b>10,582,855</b>	<b>184,899</b>	<b>10,767,754</b>
Corrección Monetaria Patrimonio	(4,825,215)		(4,825,215)
Menor amortización de goodwill y Marca	1,418,579		1,418,579
<b>Menor costo explotación por corrección monetaria</b>	<b>9,677,468</b>		<b>9,677,468</b>
Mayor costo de explotación por intereses activados	(800,590)		(800,590)
<b>Variación gastos financieros</b>	<b>4,189,405</b>		<b>4,189,405</b>
Variación por impuestos diferidos	(4,259,360)		(4,259,360)
<b>Subtotal ajustes</b>	<b>15,983,142</b>	<b>184,899</b>	<b>16,168,041</b>
<b>Utilidad Neta proforma de acuerdo a NIIF al 31.12.2009</b>	<b>16,856,941</b>	<b>852,037</b>	<b>17,708,978</b>



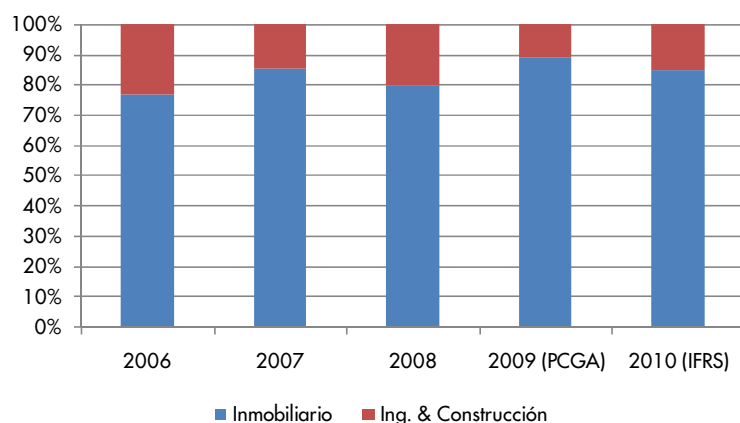
## ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

<i>En millones de pesos</i>	Dic-10	% Ventas	Dic-09	% Ventas	Δ 10 /09
Ingresos de Actividades Ordinarias	257.982	100.0%	213.274	100.0%	21.0%
Inmobiliarios	218.949	84.9%	190.168	89.2%	15.1%
Ingeniería y Construcción	39.033	15.1%	23.106	10.8%	68.9%
Ganancia Bruta	47.604	18.5%	46.919	22.0%	1.5%
Inmobiliarios	47.678	21.8%	46.821	24.6%	1.8%
Ingeniería y Construcción	(74)	(0.2%)	98	0.4%	(174.9%)
Gastos de Administración	(27.798)	10.8%	(22.082)	10.4%	25.9%
Resultado Operacional	19.806	7.7%	24.837		(20.3%)
EBITDA	22.496	8.7%	27.003	12.7%	(16.7%)
Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora	11.720	4.5%	16.857	7.9%	(30.5%)

### INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los Ingresos de Explotación de la Compañía alcanzaron a Diciembre de 2010 un total de MM\$ 257.982, lo que corresponde a un aumento de un 21% con respecto al año 2009.

Por un lado, las ventas inmobiliarias subieron en un 15.1% en relación a igual período del año 2009, impulsadas principalmente por el alza en los niveles de ventas de los segmentos ABC1, dando cuenta de la recuperación de este segmento tras la crisis financiera sufrida los años anteriores.



Asimismo, los ingresos del área de ingeniería y construcción también crecieron un 68.9% respecto al año pasado, alcanzando los MM\$ 39.033. Este crecimiento se dio principalmente durante los últimos meses del año, periodo en que los proyectos de ingeniería retomaron una mayor actividad.

### COSTO DE VENTA

Los Costos de Venta consolidados crecieron un 26.5% en relación al año anterior, alcanzando los MM\$ 210.379. Este efecto se debió al aumento en los ingresos de ambas áreas de negocio.

La ganancia bruta aumentó un 1.5%, cifra que se compone de un aumento de la ganancia del negocio inmobiliario y de una caída del margen del área de ingeniería y construcción. El primer efecto viene impulsado por un rebalanceo del portafolio de proyectos que fueron facturados



durante el año 2010 hacia los segmentos de mayor ingreso, y el segundo, se explica por efectos del terremoto en la postergación o suspensión de proyectos; la inversión en los nuevos equipos de trabajo, que por razones contables se llevan a gasto año a año; y el reconocimiento de algunas pérdidas en proyectos puntuales sujetos a reclamaciones pendientes con el Mandante cuyo resultado fue inferior al esperado.

### GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El Gasto de Administración aumentó un 25.9% respecto al año 2009, principalmente por una reclasificación de personal de la constructora Socovesa Santiago Dos S.A. de costo de venta a Gasto de Administración y la contratación de nuevos ejecutivos tanto en Socoicsa como en Socovesa Santiago.

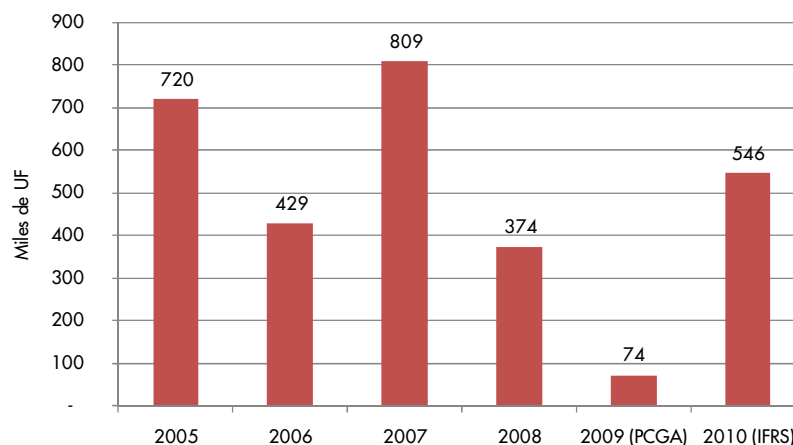
Asimismo, los Gastos de Comercialización mostraron un alza de un 57% producto del aumento de la amortización de comisiones por ventas de proyectos nuevos.

### RESULTADO NO OPERACIONAL

El Resultado No Operacional creció un 7.6%, principalmente por la caída de los costos financieros (-31.4%) producto tanto de una menor deuda como de una menor tasa de financiamiento obtenidas durante el 2010, y por el aumento de los otros ingresos por función (+93.2%).

### GANANCIA ATRIBUIBLE A PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA

El aumento del costo de venta y de los gastos de administración, fueron contrarrestados por la mejora en el negocio inmobiliario y de ingeniería y construcción así como por la disminución de los pasivos financieros. Esto permitió que la Compañía alcanzara una ganancia de MM\$ 11.720. Es destacable que esta cifra se compara positivamente con el resultado obtenido el año 2009, el cual alcanzó los MM\$ 1.541 (PCGA).



## BALANCE CONSOLIDADO

<i>En millones de pesos</i>	Dic-10	Dic-09	$\Delta$ 10/09
Activos Corrientes	388.484	366.574	6.0%
Activos No Corrientes	195.832	195.454	0.2%
<b>Total Activos</b>	<b>584.316</b>	<b>562.028</b>	<b>4.0%</b>
Pasivos Corrientes	328.041	311.902	5.2%
Pasivos No Corrientes	40.399	44.244	(8.7%)
Interés Minoritario	5.041	3.461	45.7%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de Controladora	210.834	202.421	4.2%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>584.316</b>	<b>562.028</b>	<b>4.0%</b>

Al comparar las partidas del Balance Consolidado de Empresas Socovesa a Diciembre del año 2010 con el mismo período del año 2009, se aprecia las cuentas de activos y pasivos crecieron un 4,0%.

El aumento en los Activos Corrientes se debe principalmente al incremento de MM\$ 25.897 en la partida Terrenos, producto de la compra realizada durante el periodo por las distintas filiales inmobiliarias.

En relación a los Pasivos Corrientes, el aumento se explica por el incremento de MM\$ 12.343 en las Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes, producto del aumento de actividad experimentada por las filiales de la Compañía lo que queda reflejado en las subcuentas de Proveedores y Documentos por Pagar.

Los Pasivos No Corrientes tuvieron una importante baja con respecto al año 2009, principalmente por el pago de deuda que a su vez, impactó la baja en los costos financieros que pagó la Compañía durante el 2010. Asimismo, las Otras Cuentas por Pagar No Corrientes aumentaron en MM\$ 5.149 producto de la deuda que sostiene Almagro con el vendedor de uno de los terrenos adquiridos durante este periodo.



## ESTRUCTURA FINANCIERA

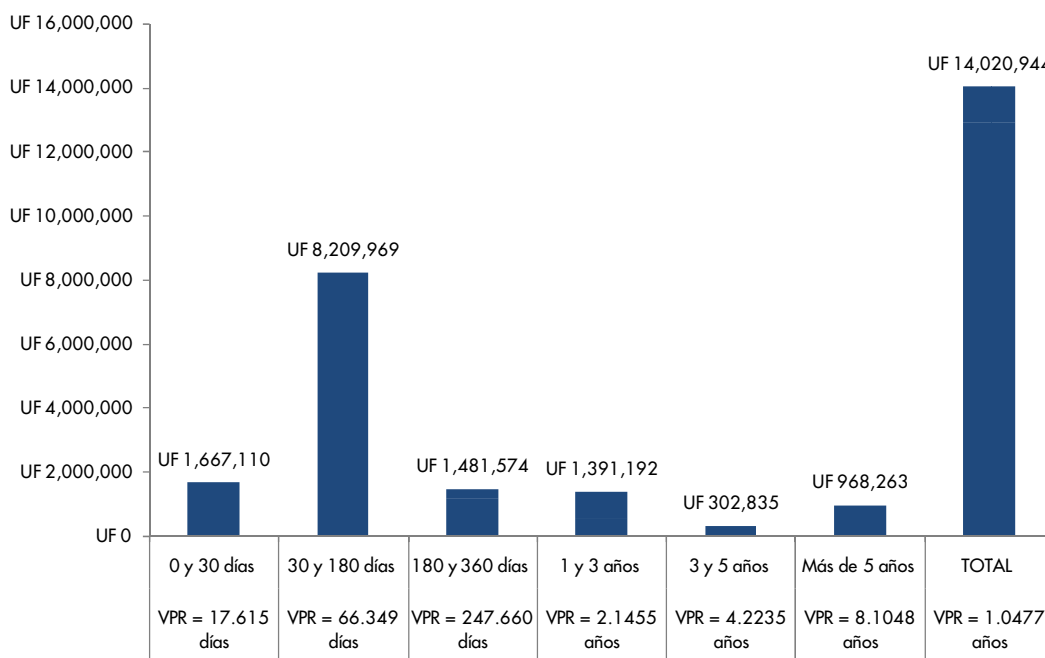
Empresas Socovesa financia su operación principalmente mediante líneas de crédito bancarias las cuales se adaptan al perfil de su negocio. Al cierre de 2010 la Compañía contaba con líneas aprobadas por MUF 17.000, ocupándose MUF 12.500 en endeudamiento. Adicionalmente, existe una porción de deuda *off balance* que nace de la compra de dos terrenos específicos pertenecientes al banco de terrenos de Socovesa Santiago.

Con el objeto de optimizar nuestros costos financieros, los bancos han aprobado líneas para operaciones de derivados, las cuales se usan en forma intensiva para neutralizar los riesgos de tipo de cambio e inflación.

En el caso de Socoicsa contamos con línea generales y de proyectos específicos para la obtención de boletas de garantía.

Vale la pena destacar que Empresas Socovesa tiene inscrita una línea de efectos de comercio de MUF 1.000, la cual aún no ha sido colocada.

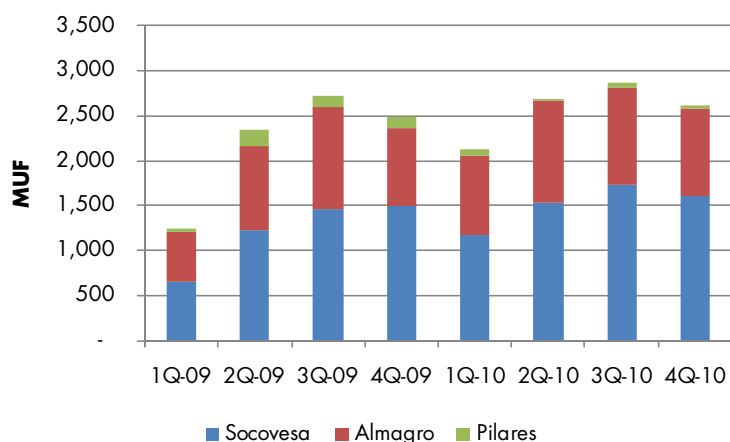
Al 31 de diciembre de 2010, la estructura de la deuda de la Compañía, incluyendo la porción *off balance*, era la siguiente:



## NEGOCIO INMOBILIARIO

### CIERRES O PROMESAS DE VENTA

El monto de cierres de negocios inmobiliarios del año 2010 alcanzó las MUF 10.254, lo que significó un 17,1% de aumento comparado con el año 2009, desempeño por sobre el mercado, el cuál en el mismo periodo vio disminuir sus ventas en un 5,6% (cifras de Collect). Este aumento se produjo esencialmente por las mejoras en las filiales Socovesa Santiago, Temuco y Almagro. Tanto Socovesa Valdivia como Pilares tuvieron un año comercial difícil, fuertemente afectado por la menor disponibilidad de subsidios que presentó la industria, especialmente los vinculados al Fondo Solidario II y al DS 40.



Las filiales Socovesa aumentaron sus cierres un 24,7% respecto al año 2009, impulsado por un importante aumento del precio promedio de las unidades vendidas (+43%). Esto fue resultado no solo de una estrategia de mayor focalización en el segmento socioeconómico ABC1 y C2, sino también de un alza en algunos precios de proyectos que dieron espacio para que esto ocurriera.

Almagro vio aumentar tanto el número de unidades promesadas (+6%) como el precio promedio de estas (9%). El resultado fue un alza en sus cierres de negocio de 16.1% respecto a lo vendido el año 2009, alcanzando una cifra record de MUF 4.051.

Lo anterior se explica principalmente porque esta filial apunta mayoritariamente al segmento medio alto, segmento menos golpeado por los efectos de la crisis y que presentó una recuperación más rápida.

### FACTURACIONES O ESCRITURACIONES

Los ingresos por ventas de viviendas alcanzaron las MUF 9.716, cifra que al compararse con la facturación a diciembre de 2009 implica un crecimiento del 17,4%.

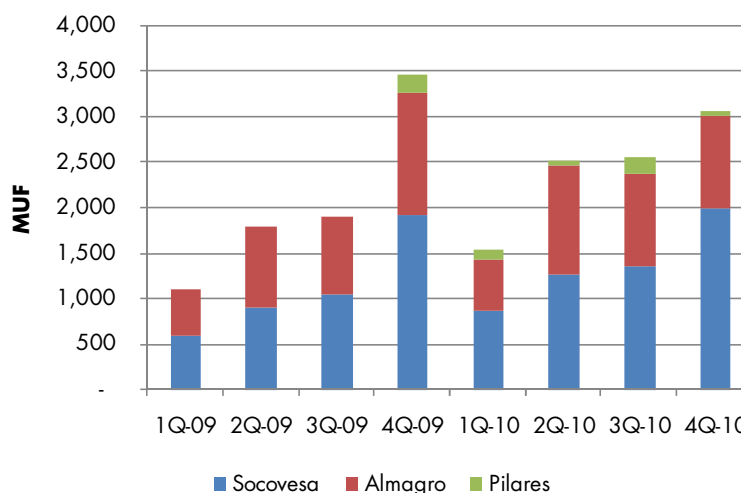
En el caso de Socovesa, su facturación creció un 22.2%, explicada tanto por un aumento en las unidades escrituradas (+17%) como por el alza en los precios promedios (+5%).

Almagro por su parte, aumentó sus ingresos en un 6,5% con una disminución de 14% en las unidades facturadas. Esto da cuenta de la sólida posición que tiene esta filial en el mercado de departamentos no solo en la Región Metropolitana sino también en el norte del país.

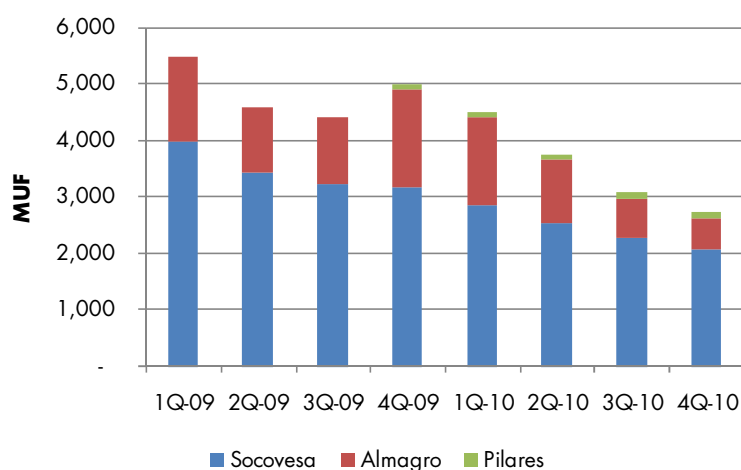


Si bien Pilares tuvo un año difícil por el lado de las promesas de negocio, por el lado de los ingresos tuvo un buen resultado. La facturación de esta filial aumentó un 103,3% respecto al año anterior, producto de la recepción municipal de los proyectos que fueron vendidos principalmente el año 2009.

Es destacable que durante el año 2010 disminuyó la estacionalidad de los ingresos de la Compañía, logrando así un flujo más estable durante los meses en cuestión.



### STOCK DE VIVIENDAS TERMINADAS



El año 2010, la Compañía redujo sus niveles de stock de viviendas terminadas en un 45.3% con respecto al ejercicio anterior, llegando a niveles de MUF 2.735. Dicha cifra se considera equilibrada para una empresa que espera vender MUF 11.000 durante el año 2011.

Lo anterior se tradujo en que al cierre del ejercicio 2010, las filiales inmobiliarias presentaban 12 meses para agotar stock<sup>1</sup> cifra que se ubica por debajo de los 17 meses<sup>2</sup> que presentaba el mercado a dicha fecha.

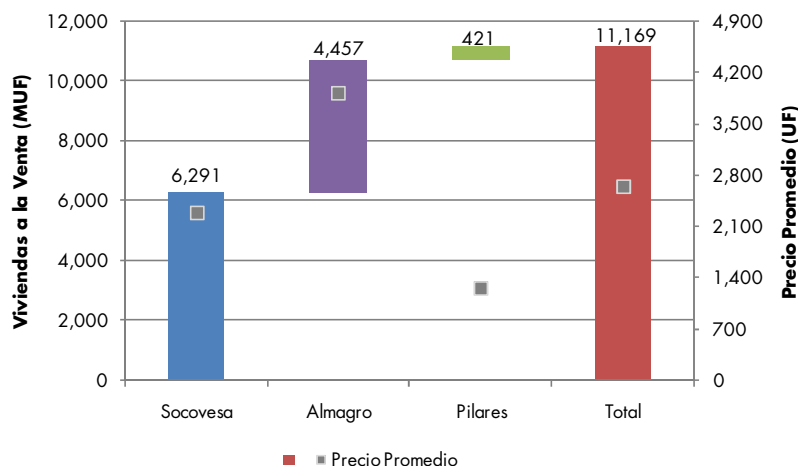
<sup>1</sup> Meses para agotar stock = Oferta / Promedio Móvil Semestral de Venta

<sup>2</sup> Cifra de la CChC: Informe de Diciembre de 2010



## OFERTA O VIVIENDAS NUEVAS A LA VENTA

Al cierre del año, había un total de MUF 11.169 a la venta, incluyendo proyectos en verde. Estos sumaban un total de 4.219 unidades y con un precio promedio de UF 2.647.



## NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

Durante el año 2010 la nueva estructura de Socoicsa estuvo centrada en potenciar la presencia comercial de la empresa y aumentar el volumen de participación en proyectos. De hecho, durante el año 2010 se estudiaron propuestas por un valor superior a los MUF 15.000, materializando un backlog de MUF 2.100 a ejecutar durante el año 2011, destacando dentro de los proyectos a desarrollar un número relevante de contratos para Socoicsa Montajes cuyos clientes finales son empresas como Arauco, CMPC y SQM.

Adicionalmente, durante el año 2010, Socoicsa formó una nueva filial, SIMAQ S.A., que busca concentrar las inversiones en equipos y maquinarias necesarias para el desarrollo de proyectos vinculados a esta área de negocio.

Asimismo, y buscando tener una mayor presencia en los programas de infraestructura hospitalaria, públicos y privados y de megaproyectos educacionales y de retail, durante el año 2010 Socoicsa se asoció con 2 conocidas empresas del mercado -- Desco y Cypco-- formando consorcios que permitan estar presentes en las licitaciones respectivas.

En cuanto a la operación de la filial durante el año 2010, el terremoto generó la postergación en los programas de algunos proyectos y la suspensión de otros, todo lo cual implicó que la filial facturara MUF 1.820, cifra inferior a lo presupuestado. Los resultados del período se vieron impactados por 3 hechos circunstanciales: los efectos del terremoto en la postergación o suspensión de proyectos; la inversión en los nuevos equipos de trabajo, que por razones contables se llevan a gasto año a año; y el reconocimiento de algunas pérdidas en proyectos puntuales sujetos a reclamaciones pendientes con el Mandante cuyo resultado fue inferior al esperado.

## HECHOS RELEVANTES Y PROYECCIONES 2011

### NEGOCIO INMOBILIARIO

- Durante el año, se realizaron catorce compras de terrenos en todo Chile por un total de MUF 1.800, estas fueron mayoritariamente para las operaciones de Almagro.
- Para el año 2011 esperamos que en los segmentos C2 y C3 veamos aumentar la demanda, asociada a un entorno económico más favorable y a la completa oferta de proyectos que la empresa tiene para ofrecer. Asimismo, creemos que Socovesa y Almagro consolidarán su presencia en el segmento ABC1, mientras Pilares retoma los niveles de venta del año 2009.
- Las filiales inmobiliarias de Empresas Socovesa lanzarán 55 proyectos nuevos, equivalentes a 4.560 unidades y con una venta potencial de MUF 12.300.
- Se espera que para el año 2011 los ingresos inmobiliarios lleguen a los MUF 11.000

### NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

- A la fecha de este informe, el backlog de la filial es de MUF 2.700, la mayoría con fecha de entrega el año 2011. Actualmente, existen propuestas en estudio en el área de obras civiles por un monto total de MUF 1.800 y en el área de montajes por MUF 550.
- Para el año 2011, se espera que Socoicsa genere ingresos por UF 3 millones.



## DATOS DE CONTACTO

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

[www.empresassocovesa.cl](http://www.empresassocovesa.cl)

