



EMPRESAS SOCOVESA

Junta Ordinaria de Accionistas 2013
Santiago, 18 de Abril de 2013



Resultados año 2012 Empresas Socovesa

Término de contratos y juicios del área de I&C mermaron las ganancias del negocio inmobiliario, sin embargo, indicadores operacionales siguen en buen pie

Estados de Resultados EMPRESAS SOCOVESA	dic-11 MUF	dic-12 MUF	Δ 12/11
Ingresos de actividades ordinarias	14.395	14.492	0,7%
Costos de ventas	(11.579)	(11.686)	0,9%
Ganancia bruta	2.817	2.805	-0,4%
<i>Margen bruto</i>	<i>19,6%</i>	<i>19,4%</i>	
Gastos de administración	(1.333)	(1.500)	12,5%
% GAV	9,3%	10,4%	
EBITDA	1.797	1.720	-4,3%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>12,5%</i>	<i>11,9%</i>	
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	612	501	-18,3%
<i>Margen Neto</i>	<i>4,3%</i>	<i>3,5%</i>	

Cumplimiento del Presupuesto 2012

PROMESAS 2012			
	Presupuesto	Real	Δ Real / Ppto
Área Inmobiliaria	MUF 12.100	MUF 13.909	15%

FACTURACIÓN 2012			
	Presupuesto	Real	Δ Real / Ppto
Área Inmobiliaria	MUF 11.700	MUF 12.317	5,3%
Área Ing. y Construcción	MUF 2.000	MUF 2.175	8,7%
EMPRESAS SOCOVESA	MUF 13.700	MUF 14.492	5,8%

La Facturación considera escrituración de viviendas nuevas, venta de terrenos y otros ingresos operacionales

2. ÁREA DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

En el área de Ingeniería y Construcción, estamos avanzando en la estrategia definida de migrar hacia un negocio de nicho en montajes

NEGOCIO I&C	2011 MUF	2012 MUF	Δ 12/11
Ingresos de actividades ordinarias	3.432	2.175	-36,6%
Costo de ventas	(3.401)	(2.700)	-20,6%
Ganancia bruta	31	(525)	na
<i>Margen Bruto</i>	<i>0,9%</i>	<i>-24,1%</i>	
Gasto de administración	(184)	(148)	-19,3%
<i>% GAV</i>	<i>5,4%</i>	<i>6,8%</i>	
EBITDA	(144)	(661)	359,9%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-4,2%</i>	<i>-30,4%</i>	
Costos financieros	(102)	(107)	5,0%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(230)	(483)	109,9%
<i>Margen Neto</i>	<i>-6,7%</i>	<i>-22,2%</i>	

EBITDA: Margen Bruto – Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Gastos Financieros descargados en el Periodo

Al 31 de diciembre, Socoicsa tenía un backlog de MUF 674, un 46% menor al del año 2011

La filial tenía 4 obras en ejecución y 2 adjudicadas sin avance

Area	BACKLOG	
	dic-11	dic-12
Montaje Industrial	UF 405.266	UF 636.394
Edificación y Obras Civiles	UF 851.295	UF 37.870
Totales	UF 1.256.561	UF 674.264

2. ÁREA INMOBILIARIA

Buen desempeño del Área Inmobiliaria

Importante mejora del EBITDA permitió que la utilidad del área alcanzara las MUF 984, registrando un alza real de 17% consolidando la estrategia de “crecer con rentabilidad”

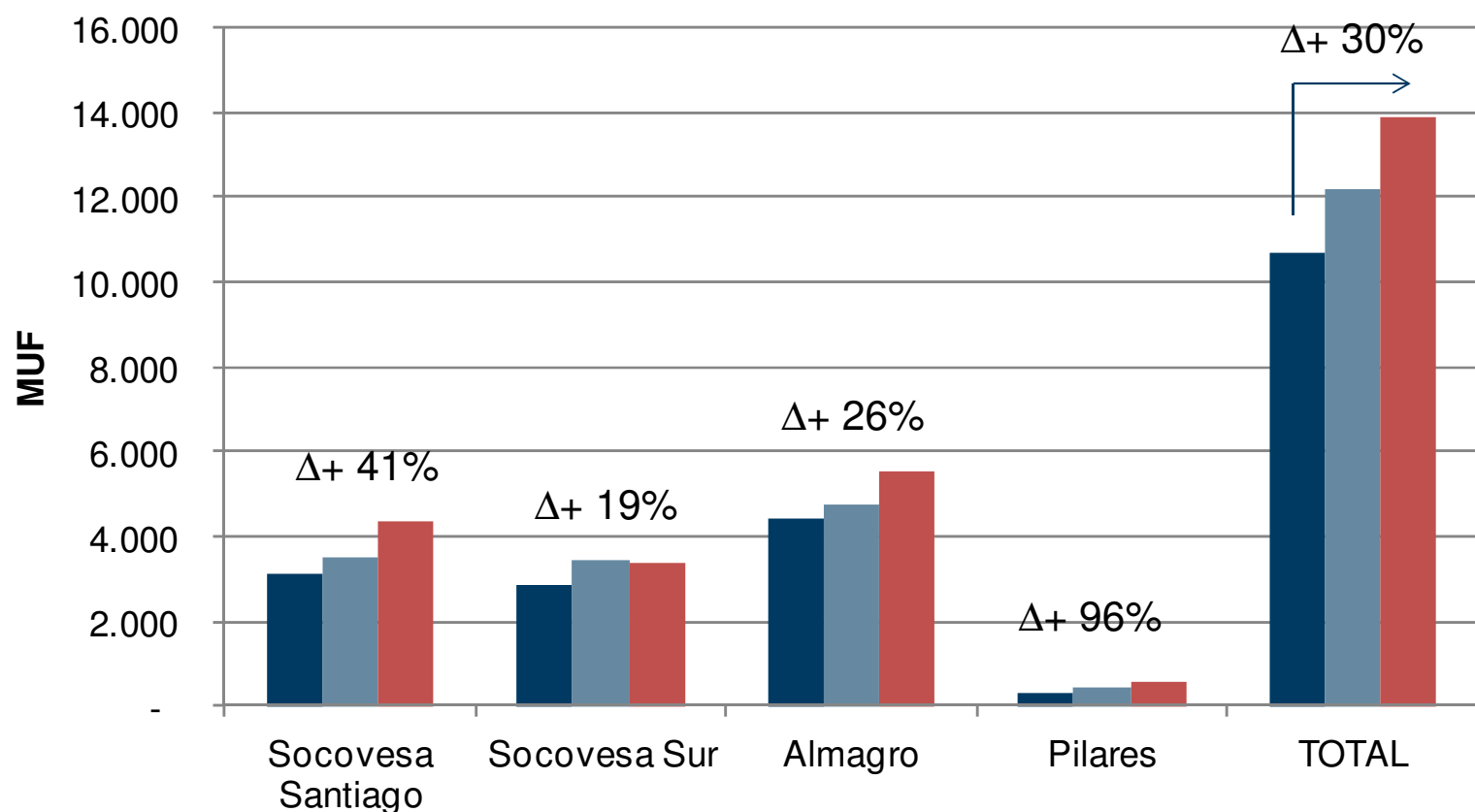
NEGOCIO INMOBILIARIO	2011 MUF	2012 MUF	Δ 12/11
Ingresos de actividades ordinarias	10.964 	12.317	12,3%
Costo de ventas	(8.178) 	(8.986)	9,9%
Ganancia bruta	2.785 	3.331	19,6%
<i>Margen Bruto</i>	<i>25,4%</i>	<i>27,0%</i>	
Gasto de administración	(1.149)	(1.352)	17,6%
<i>% GAV</i>	<i>10,5%</i>	<i>11,0%</i>	
EBITDA	1.941	2.381 	22,7%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>17,7%</i>	<i>19,3%</i>	
Costos financieros	(608)	(609)	0,2%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	843	984	16,8%
<i>Margen Neto</i>	<i>7,7%</i>	<i>8,0%</i>	

El año 2012 se alcanzaron cifras record en los principales indicadores del negocio

	PCGA				IFRS		
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ingresos (MUF)	5.401	7.902	7.724	8.662	10.205	10.964	12.317
EBITDA (MUF)	851	1.187	887	1.010	1.344	1.941	2.381
<i>Mg. EBITDA</i>	<i>15,8%</i>	<i>15,0%</i>	<i>11,5%</i>	<i>11,7%</i>	<i>13,2%</i>	<i>17,7%</i>	<i>19,3%</i>
Utilidad (MUF)	440	802	357	132	727	843	984
<i>Mg. Neto</i>	<i>8,1%</i>	<i>10,1%</i>	<i>4,6%</i>	<i>1,5%</i>	<i>7,1%</i>	<i>7,7%</i>	<i>8,0%</i>

Las promesas netas alcanzaron los MUF 13.909, cifras record para el negocio inmobiliario

Todas las filiales alcanzaron cifras históricas en cierres de negocio, logrando que la Compañía creciera un 30% YoY (vs el mercado que registró un alza de 23%)



Nota: Δ calculados año contra año

■ 2011 ■ Ppto ■ 2012

Socovesa Desarrollos Comerciales concretó la venta de sus dos primeros edificios

Edificio Ombú se vendió a Credit Suisse y el Edificio Guérnica a Metlife



Edificio Ombú

- Edificio Ombú (SDC 50%)
 - » *En feb-2013 se concretó la compraventa del edificio a Credit Suisse por MUF 292*
- Edificio Guernica (SDC 70%)
 - » *Superficie útil app.: 11.800 m²*
 - » *Fecha de entrega: Q3 de 2014*
 - » *Promesa de venta del 100% del edificio a Metlife por MUF 740*
- Edificio Nueva Santa María (SDC 90%)
 - » *Superficie útil app.: 24.000 m²*
 - » *Venta Esperada: MUF 2.000*
 - » *Fecha de entrega: 2015*
 - » *Se inició la excavación*
- Edificio Alonso de Córdoba (SDC 33%)
 - » *Superficie útil app.: 16.300 m²*
 - » *Venta Esperada: MUF 1.300*
 - » *Fecha de entrega: 2015*

3. OUTLOOK 2013

Buen escenario económico para el crecimiento rentable de nuestro negocio inmobiliario

	Promedio		
	2011	2012	2013
Precio Cobre	400	361	353
Precio Petroleo	95	94	92
PIB Mundial (%)	3.9	3.3	3.3
PIB EE.UU. (%)	1.7	2.2	1.8
PIB Chile (%)	5.9	5.6	5.1
TPM EE.UU. (%)	0.1	0.1	0.1
TPM Zona Euro (%)	1.2	0.9	0.6
TPM Chile (%)	4.8	5.0	5.27
Inflación Chile (%)	3.3	3.0	1.8
T. bond 10 Y (%)	2.8	1.8	2.0
BCU 10 Y (%)	2.8	2.5	2.7
BCP 10Y (%)	6.0	5.4	5.7

¿Qué esperamos para el año 2013?

Si la demanda se mantiene activa, planificamos lanzar 48 proyectos con una venta potencial de MUF 15.200

Lanzamiento presupuestado de proyectos para el año 2013

Filial	N° Proyectos o Etapas	N° Viviendas	Precio Promedio	Venta Potencial
Socovesa	28	1.994	UF 3.126	UF 6.234.027
Almagro	17	1.767	UF 4.511	UF 7.971.429
Pilares	3	595	UF 1.728	UF 1.028.050
TOTALES	48	4.356	UF 3.497	UF 15.233.505

En promesas, esperamos crecer un 11% y en facturación de viviendas nuevas, un 28%

Promesas o Cierres de Negocios

	2011	2012	2013P
Socovesa	MUF 5.949	MUF 7.779	MUF 8.600
Almagro	MUF 4.420	MUF 5.558	MUF 6.000
Pilares	MUF 291	MUF 572	MUF 800
TOTAL	MUF 10.660	MUF 13.909	MUF 15.400
Δ YoY		30,5%	10,7%

Facturación de Viviendas Nuevas

	2011	2012	2013P
Socovesa	MUF 5.921	MUF 6.136	MUF 7.170
Almagro	MUF 3.766	MUF 3.388	MUF 4.590
Pilares	MUF 263	MUF 384	MUF 640
SDC			MUF 290
TOTAL	MUF 9.950	MUF 9.908	MUF 12.690
Δ YoY		-0,4%	28,1%

Los ingresos totales del Área Inmobiliaria los estimamos en MUF 13.300, representando un crecimiento de 8% respecto al 2012

Facturación Total

	2011	2012	2013P
Socovesa	MUF 6.780	MUF 8.136	MUF 7.800
Almagro	MUF 3.920	MUF 3.656	MUF 4.600
Pilares	MUF 263	MUF 384	MUF 640
SDC	MUF 0	MUF 141	MUF 290
TOTAL	MUF 10.964	MUF 12.317	MUF 13.330
Δ YoY		12,3%	8,2%



EMPRESAS SOCOVESA

Junta Ordinaria de Accionistas 2013
Santiago, 18 de Abril de 2013

