

EMPRESAS
SOCOVESA

PRESENTACIÓN INVERSIONISTAS 2012

Santiago, 1 de Abril de 2012



1. PRESENTACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Reseña Histórica

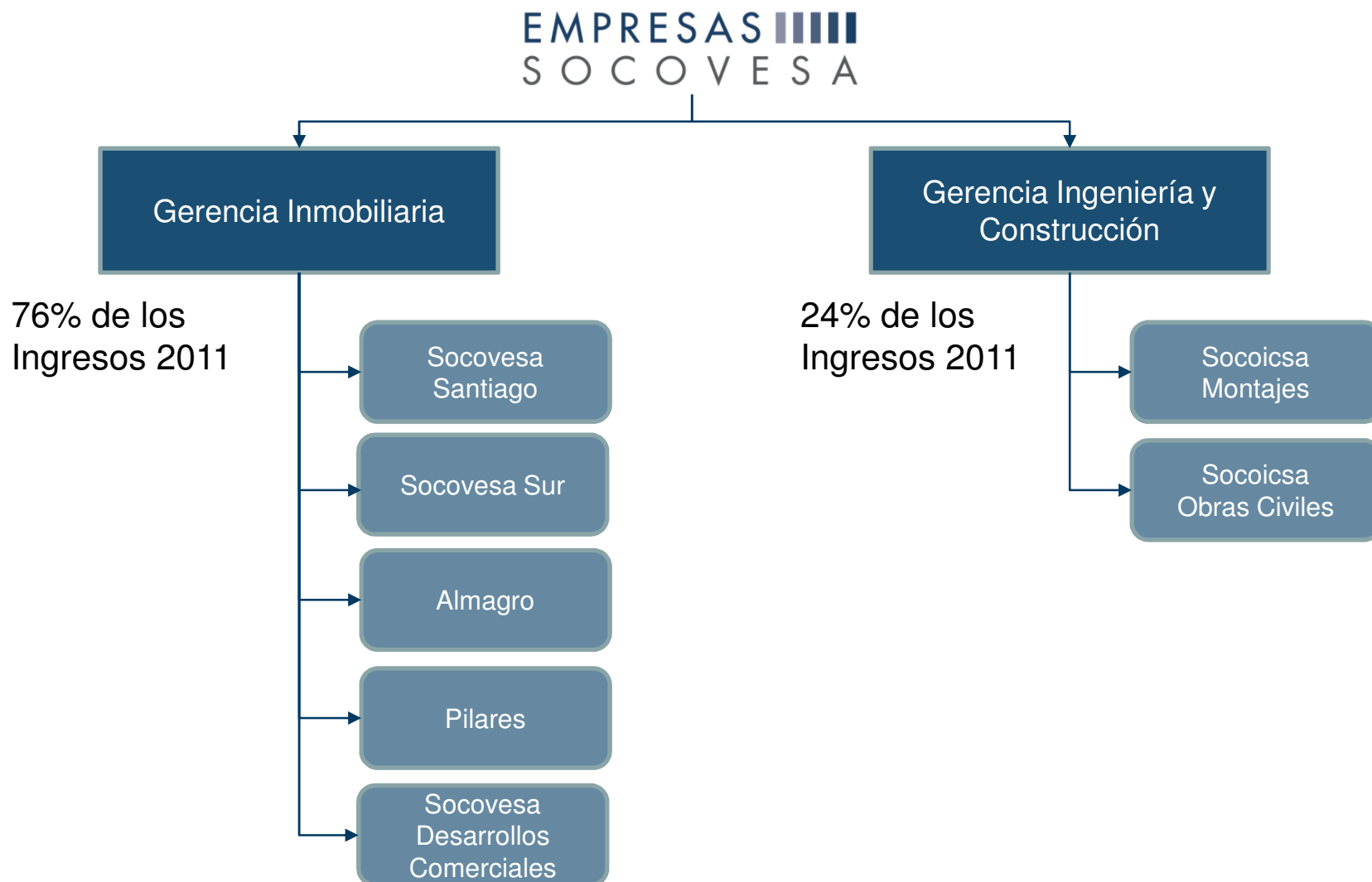
- 1965** Empresa constructora fundada por Eduardo Gras Díaz
Primer conjunto habitacional de 16 casas en Temuco
- 1967** Incorporación de nuevos socios → Nace Socovesa
- 1979** Primer proyecto fuera de Temuco en la ciudad de Valdivia
- 1983** Expansión de sus actividades a Santiago
Inicio de proyectos para segmentos de mayores ingresos
- 1996** Internacionalización
Adquisición de una participación en proyecto en Buenos Aires
- 2003** Ingreso al negocio de ingeniería y construcción a terceros → Socoicsa
- 2007** Adquisición de Almagro S.A.
Apertura a la Bolsa
- 2008** Nace Inmobiliaria Pilares



Socovesa: Inmobiliaria más grande del país

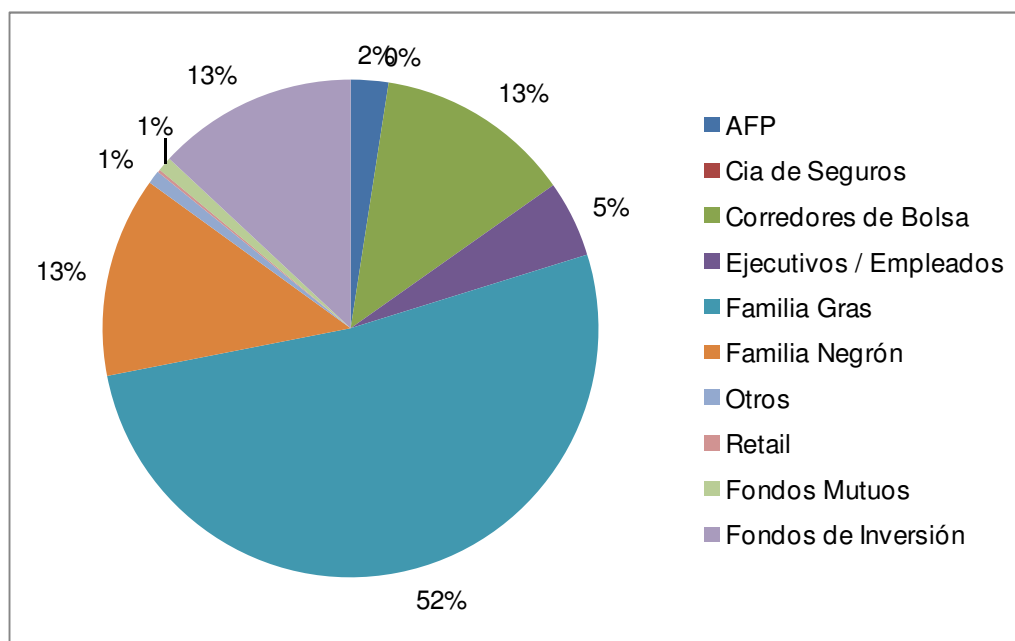
- PRINCIPAL GRUPO INMOBILIARIO DEL PAÍS
 - 43 años de crecimiento y desarrollo empresarial
 - Modelo de negocios exitoso y solidez financiera: Resultados positivos incluso en ciclos bajos de la economía
 - Más de 9.000 trabajadores
 - 100 proyectos en desarrollo en 16 ciudades del país -- Economías de escala, mayor eficiencia y flexibilidad
 - Ingresos inmobiliarios por MUF 10.964 y ventas totales por MUF 14.395
- MANAGEMENT CON GRAN EXPERIENCIA Y CONOCIMIENTO DEL NEGOCIO
 - 23 años de experiencia promedio en la Industria -- Clara visión y ejecución del modelo de negocio
 - Capacidad de gestión de un gran número de proyectos en forma simultánea
- TAMAÑO, PRESTIGIO Y RECONOCIMIENTO DE MARCA COMO VENTAJAS COMPETITIVAS
 - Buen posicionamiento de portfolio de marcas: seriedad, calidad y servicio post-venta
- IMPORTANTE POTENCIAL DE CRECIMIENTO
 - Banco de terrenos único, sustento del crecimiento futuro del negocio inmobiliario
 - Potencial de crecimiento vía nuevos productos, segmentos y mercados

Estructura Organizacional



Propiedad

- La Compañía es controlada por Eduardo Gras y su familia, fundador de Socovesa => 52%
- Al 29 de febrero de 2012, los empleados y ejecutivos de la Compañía poseían el 5% de participación
- Market Cap al 30 de Marzo = USD 650 millones



Acciones Totales: 1.223.935.691

* Precio= \$626

Performance 2011

- Drivers del negocio mostrando una evolución positiva:
 - > Aumento de 24% en los ingresos del periodo
 - > Aumento del margen bruto de 18.5% a 19.6% => Aumento de la facturación inmobiliaria durante el 4to trimestre impulsó el margen bruto al alza.
 - Margen inmobiliario = 25.4%
 - Margen de I&C = 0.9%
 - > Mejora de EBITDA del negocio inmobiliario da cuenta de:
 - > la capacidad de la empresa para ajustar su portfolio a las cambiantes condiciones del mercado
 - > positivo resultado de la estrategia de crecimiento con rentabilidad que se viene implementando desde el 2010
 - > Aumento de cierres de negocio en un 4% respecto al año 2010. La base de comparación es alta, puesto que el 2010 crecimos un 17% respecto del año previo.
- Los resultados del periodo del Área I&C, están por debajo de lo esperado. Se está trabajando para aumentar la exposición de la Compañía al segmento de Montajes que presenta mayores márgenes y muy buenas perspectivas de demanda.

Importante mejora del Margen Bruto y del EBITDA fue impulsada por el negocio inmobiliario

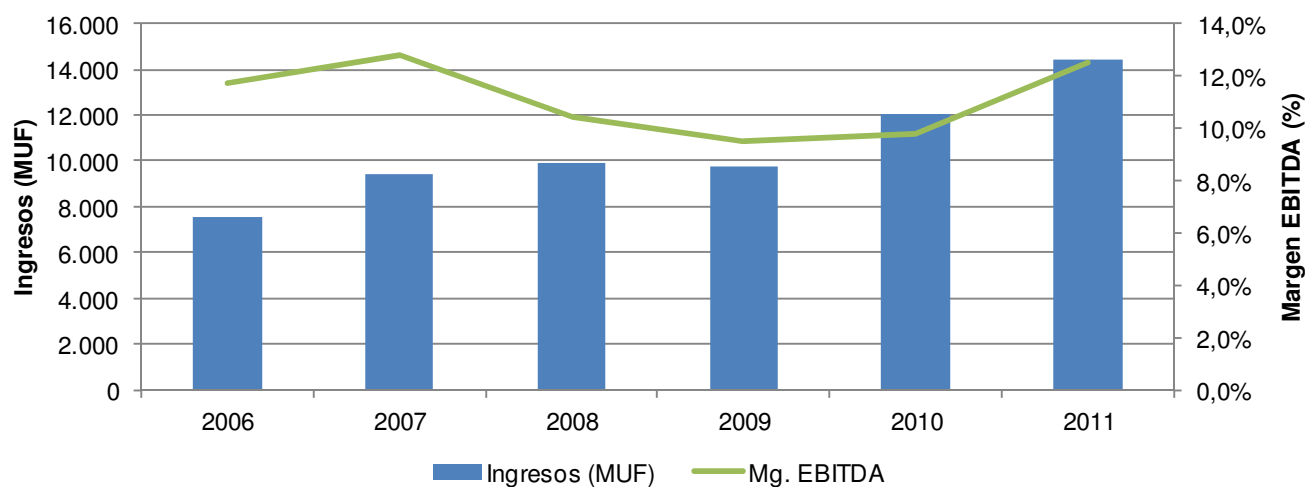
ESTADO DE RESULTADOS	2010 M\$	2011 M\$	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	257.982.452	320.929.707	24,4%
Neg. Inmobiliario	218.949.079	244.422.582	11,6%
Neg. I&C	39.033.373	76.507.125	96,0%
Costos de ventas	(210.378.873)	(258.135.288)	22,7%
<i>Ganancia bruta</i>	47.603.579	62.794.419	31,9%
<i>Margen Bruto</i>	18,5%	19,6%	
Gastos de administración	(27.797.622)	(29.722.237)	6,9%
EBITDA	25.175.479	40.062.192	59,1%
<i>Margen EBITDA</i>	9,8%	12,5%	
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	11.720.166	13.653.144	16,5%
<i>Margen Neto (%)</i>	4,5%	4,3%	

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

Tanto los Ingresos como el EBITDA alcanzaron un nivel record – La Utilidad se vio impactada por el aumento de los costos financieros

	PCGA				IFRS	
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ingresos (MUF)	7.535	9.444	9.947	9.785	12.024	14.395
EBITDA (MUF)*	881	1.210	1.034	931	1.173	1.797
Mg. EBITDA	11,7%	12,8%	10,4%	9,5%	9,8%	12,5%
Utilidad (MUF)	429	809	374	74	546	612
Mg. Neto	5,7%	8,6%	3,8%	0,8%	4,5%	4,3%

* EBITDA desde el año 2010, incluye los Gastos Financieros descargados en el período.



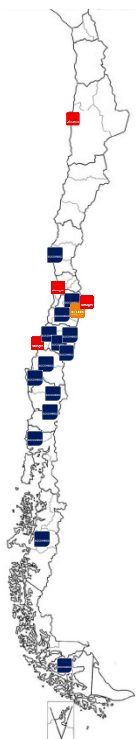
2. ESTRATEGIA ÁREA INMOBILIARIA: CRECIMIENTO CON RENTABILIDAD



Pilares de la Estrategia de Crecimiento con Rentabilidad:

1. Cobertura: Tenemos todo tipo de productos, para todo tipo de personas, a lo largo de todo Chile

Hoy tenemos en el mercado más de 100 proyectos a la venta



Cobertura Geográfica:

Presencia desde Antofagasta
hasta Punta Arenas



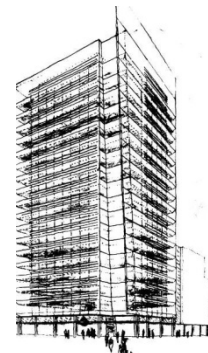
Variedad de Productos:

Casas, Departamentos y Oficinas



Cobertura de Precios:

Viviendas desde
UF 700 hasta UF 50.000



Pilares de la Estrategia de Crecimiento con Rentabilidad:

2. Foco en el desarrollo de Activos Intangibles: Marcas Fuertes y Equipo Humano con expertise local



Producto: Casas
Posicionamiento: Liderazgo
Target: C1C2C3



Producto: Departamentos
Posicionamiento: Calidad
Target: ABC1



Producto: Departamentos
Posicionamiento: Conveniencia
Target: C2C3



Producto: Oficinas y Placas
Comerciales

Área Inmobiliaria

Socovesa Desarrollos Comerciales: un nuevo pilar de crecimiento para el área inmobiliaria



EDIFICIO OMBU
Av. Andrés Bello 2115, Providencia.

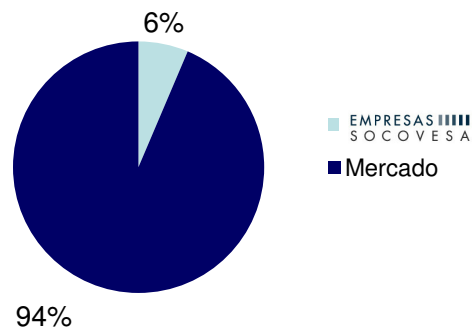
- Tres proyectos en desarrollo: Edificio Ombú, Edificio Guernica y Nueva Santa María.
 - ✓ *Superficie útil app.: 42.730m²*
 - ✓ *Venta Esperada: MUF 2.770*
 - ✓ *Fecha de entrega: 2012 a Q2 de 2014*

Área Inmobiliaria, Segmento Residencial

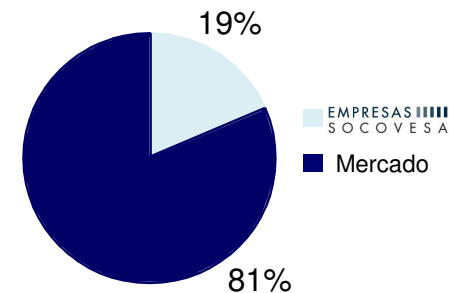
En Chile todavía queda mucha participación de mercado por ganar... El principal competidor es el mercado, no algún actor en particular



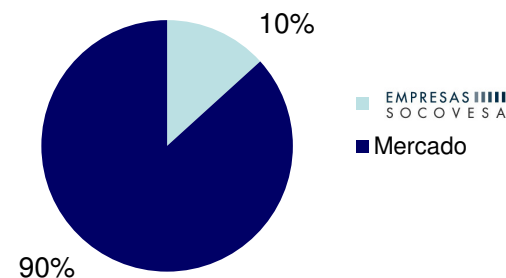
REGIÓN METROPOLITANA
Participación de mercado



ZONA SUR
Participación de mercado



ANTOFAGASTA
Participación de mercado



Fuente Participación de M^o: CBR, Casas y Departamentos Nuevos, año 2010.

3. MÉTRICAS DEL NEGOCIO INMOBILIARIO

Estamos creciendo desde una posición sólida y rentable

EL TARGET

DESARROLLO INMOBILIARIO	
Ingresos de actividades ordinarias	
Costo de ventas	
Ganancia bruta	
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>>= 25%</i>
GAV	
<i>% GAV</i>	<i><= 10%</i>
EBITDA	
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>>= 15%</i>
Utilidad	
<i>Margen Neto (%)</i>	

LA REALIDAD

2010 M\$	2011 M\$	Δ 11/10
218.949.079	244.422.582	11,6%
(171.271.596)	(182.323.042)	6,5%
47.677.483	62.099.540	30,2%
21,8%	25,4%	
(24.095.954)	(25.623.420)	6,3%
11,0%	10,5%	
28.832.935	43.268.518	50,1%
13,2%	17,7%	
15.607.786	18.786.489	20,4%
7,1%	7,7%	

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

El año 2011 se alcanzaron cifras record en los principales indicadores del negocio

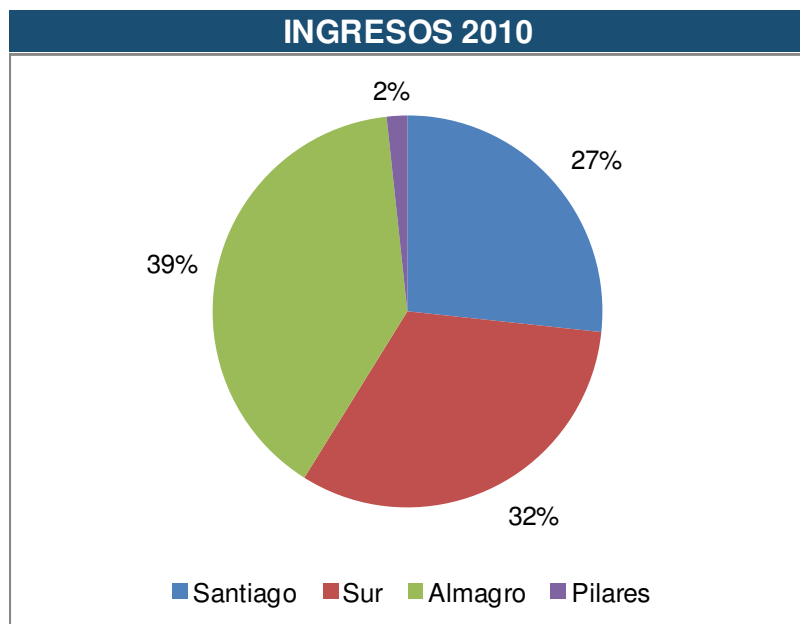
	PCGA				IFRS	
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ingresos (MUF)	5.401	7.902	7.724	8.662	10.205	10.964
EBITDA (MUF)*	851	1.187	887	1.010	1.344	1.941
Mg. EBITDA	15,8%	15,0%	11,5%	11,7%	13,2%	17,7%
Utilidad (MUF)	440	802	357	132	727	843
Mg. Neto	8,1%	10,2%	4,6%	1,5%	7,1%	7,7%

* EBITDA desde el año 2010, incluye los Gastos Financieros descargados en el período.

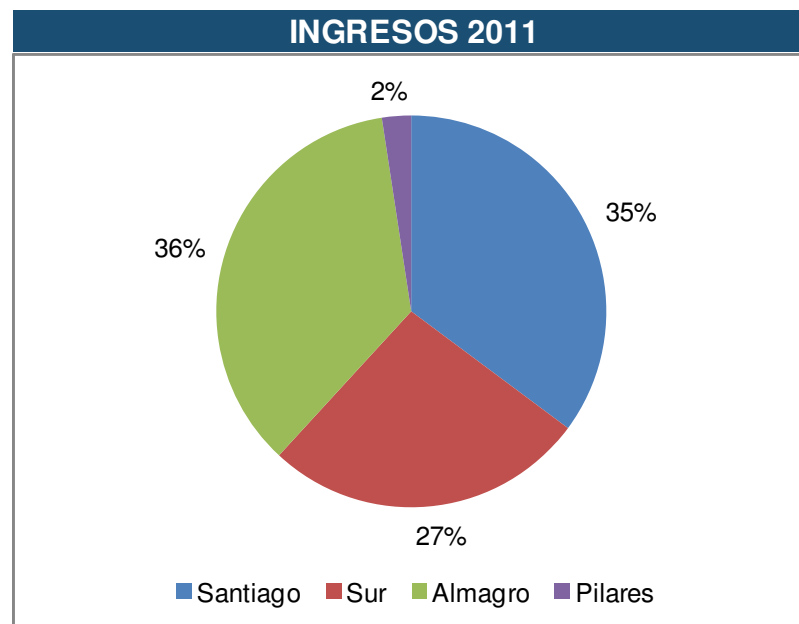
Las cifras del Holding están cargadas al negocio inmobiliario

Área Inmobiliaria

Todas las filiales residenciales mostraron una mejora de sus Márgenes Brutos respecto al año 2010



	Socovesa	Almagro	Pilares	N. Inmob.
Mg. Bruto	17,0%	29,1%	15,8%	21,8%



	Socovesa	Almagro	Pilares	N. Inmob.
Mg. Bruto	22,3%	31,2%	17,8%	25,4%

Área Inmobiliaria

La Compañía ha mostrado capacidad para adecuar su portfolio hacia los segmentos de mercado con mejor demanda

Facturación Viviendas Nuevas

	Unidades		Precio Promedio		Facturación	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Socovesa	2.350 Unds	3.455 Unds	UF 2.562	UF 1.591	MUF 6.020	MUF 5.498
Almagro	822 Unds	738 Unds	UF 4.640	UF 5.165	MUF 3.814	MUF 3.812
Pilares	231 Unds	390 Unds	UF 1.155	UF 1.042	MUF 267	MUF 407
Total	3.403 Unds	4.583 Unds	UF 2.968	UF 2.120	MUF 10.100	MUF 9.716

La compra de terrenos se ha centrado en reemplazar los paños que han sido consumidos y asegurar posiciones estratégicas para los años venideros

- El Banco de Terrenos de Empresas Socovesa al 31 de diciembre de 2011, era el siguiente:

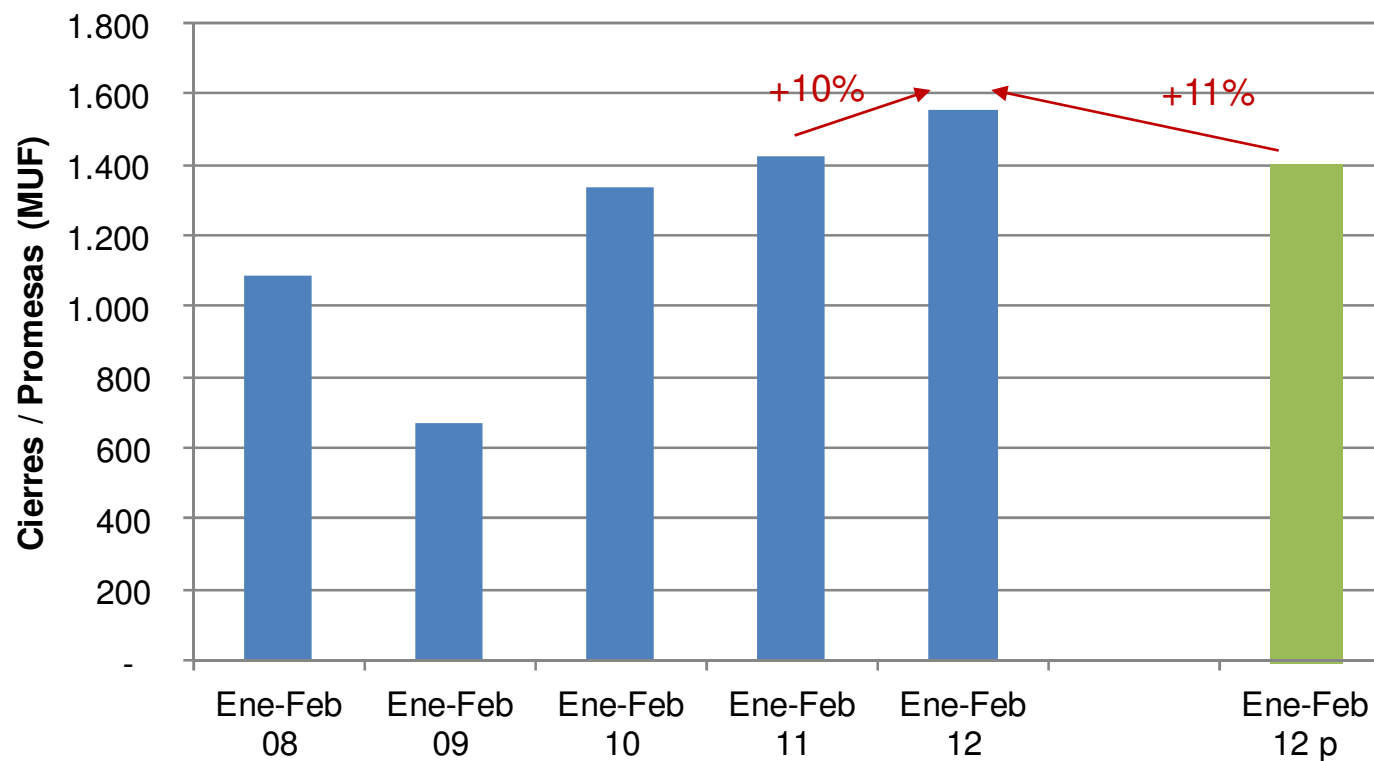
Filial	N° Terrenos	Has	Unidades	Venta Potencial (MUF)
Socovesa	62	1.359	39.512	69.219
Almagro	18	17	2.476	12.004
SDC	2	1	-	2.480
TOTAL	82	1.377	41.988	83.703

- La Compañía cuenta con algunos terrenos adicionales para renta o plusvalía que están incorporados en las Propiedades de Inversión
- Durante el año 2011, se compraron tierras por MUF 2.200 y se vendieron terrenos por MUF 650

Se estima una inversión bruta en terrenos de MUF 2.000

El año 2012 partió bien...

Evolución Cierres de Negocio YTD
2008-2012p



¿Cómo está el manejo de los activos inmobiliarios?

ACTIVOS INMOBILIARIOS

Obras en Ejecución

Viviendas Terminadas

Terrenos

Activos Inmobiliarios

La Compañía ha mejorado sus indicadores de eficiencia en el negocio inmobiliario, lo que implica mayores rentabilidades operacionales

<u>ACTIVOS INMOBILIARIOS</u>	PCGA			IFRS	
	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
ACTIVOS INMOBILIARIOS / ING. POR VENTA	1,7	2,4	2,1	1,7	1,6
EBITDA INM. / ACTIVOS INMOBILIARIOS	7,3%	4,7%	5,7%	6,8%	10,9%

Activos Inmobiliarios y una adecuada Estrategia de Financiamiento

Nuestra ecuación de financiamiento: Activos de CP con deuda corta y activos de LP con Capital

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO	
Obras en Ejecución	UFM 7.198	Deuda Financiera Neta	UFM 10.678
Viviendas Terminadas	UFM 3.185		
Subtotal	UFM 10.383		
Terrenos	UFM 7.738	Patrimonio Inmobiliario	UFM 9.609

Deuda Financiera Neta = Deuda Financiera – Deuda de Socoicsa relacionada – Caja – CxC clientes inmobiliarios

4. NEGOCIO DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

Área Ingeniería y Construcción

La estrategia negocio de Ingeniería y Construcción es migrar hacia un negocio de nicho: Montaje Industrial

INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN	2010 M\$	2011 M\$	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	39.033.373	76.507.125	96,0%
Costo de ventas	(39.107.277)	(75.812.246)	93,9%
Ganancia bruta	(73.904)	694.879	na
<i>Margen Bruto</i>	<i>-0,2%</i>	<i>0,9%</i>	
GAV	(3.701.668)	(4.098.817)	10,7%
EBITDA	(3.657.456)	(3.206.326)	-12,3%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>-9,4%</i>	<i>-4,2%</i>	
Utilidad	(3.887.620)	(5.133.345)	32,0%
<i>Margen Neto (%)</i>	<i>-10,0%</i>	<i>-6,7%</i>	

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

Área Ingeniería y Construcción

El número de obras en ejecución al 31 de enero de 2012 alcanzaba los 9 proyectos con un backlog de MUF 1.200

Obra	Mandante	Fecha Término	Plazo Ejecución
Edificio Ombu	Inmobiliaria y Constructora OMBU S.A.	sep-11	16 meses
Santiago College	Fundación Educacional Santiago College	mar-12	12 meses
Mall Concepción	Mall del Concepción S.A.	may-12	15 meses
Holiday Inn Aeropuerto	Talbots Hotel	mar-12	7 meses
Linea de Secado	CMPC	ene-12	3 meses
Central Angostura	Alstom	oct-13	24 meses
Hab. Unimarc La Serena	Rendic Hermanos	ene-12	3 meses
Terminaciones Mall de Concepción	Mall del Concepción S.A.	ene-13	13 meses
Habilitación Jumbo San Felipe	Cencosud	jul-12	6 meses
Total	9 Proyectos		

Obra Santiago College y Mall Concepción en construcción con Consorcio con Cypco, se muestra la venta proporcional de Socoicsa en UF

5. OUTLOOK 2012

Buen escenario económico para el crecimiento rentable de nuestro negocio inmobiliario

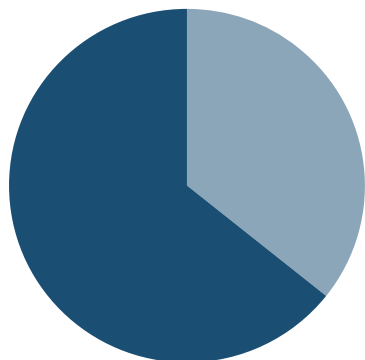
	Promedio		
	2010	2011	2012
Precio Cobre	342	399	344
Precio Petroleo	79	95	100
PIB Mundial (%)	5.0	3.7	3.4
PIB EE.UU. (%)	2.9	1.8	2.0
PIB Chile (%)	5.2	6.2	4.0
TPM EE.UU. (%)	0.3	0.3	0.1
TPM Zona Euro (%)	1.0	1.2	0.6
TPM Chile (%)	1.5	4.8	4.4
Inflación Chile (%)	1.4	3.3	4.0
T. bond 10 Y (%)	3.2	2.8	2.2
BCU 10 Y (%)	3.0	2.8	2.6
BCP 10Y (%)	6.3	6.0	5.5

Bajo este escenario, estamos invirtiendo fuerte en el negocio inmobiliario con el lanzamiento de más de 13 MMUF en nuevos proyectos

Lanzamiento de Proyectos Presupuestados Año 2012

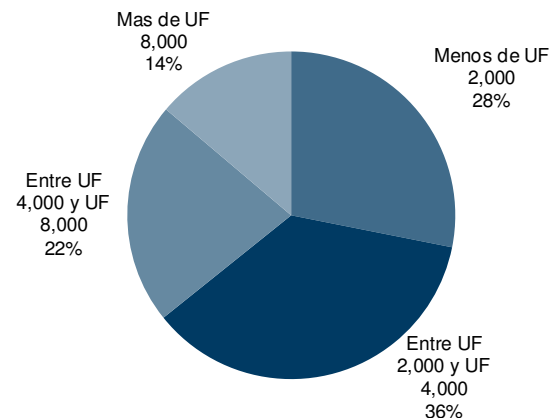
Filial	N° Proyectos o Etapas	N° Viviendas	Precio Promedio	Venta Potencial
Socovesa	33	2.346	UF 2.385	UF 5.595.377
Almagro	16	1.488	UF 4.342	UF 6.461.000
Pilares	5	891	UF 1.521	UF 1.354.934
TOTALES	54	4.725	UF 2.838	UF 13.411.311

Saldo Vendido por Facturar 29 de Febrero de 2012



39% del Presupuesto del año 2012 ya está prometado

Portfolio Diversificado 31 de Diciembre de 2011



PROYECCIONES EMPRESAS SOCOVESA

Año 2012

	PROMESAS / BACKLOG 2012p	INGRESOS	
		2012p	2013e
Área Inmobiliaria	MUF 12.100	MUF 11.700	MUF 13.500
Crecimiento respecto año anterior (%)	14%	7%	15%
Área Ing. y Construcción	MUF 1.200	MUF 2.000	MUF 1.500
Crecimiento respecto año anterior (%)			
EMPRESAS SOCOVESA		MUF 13.700	MUF 15.000
Crecimiento respecto año anterior (%)		-5%	9%

Nota: "p" = Presupuestado; "e" = estimación de la Compañía a la fecha de este informe