



6° Seminario de Actualidad Inmobiliaria

La apertura en bolsa: Una mirada desde adentro

*Mauricio Varela Labbé
Gerente General Negocio Inmobiliario
Empresas Socovesa*

CHILE 42=40

Lo obvio, lo que dicen los libros de texto

Los beneficios estratégicos de estar abiertos en bolsa

(1) Dar un valor económico más objetivo a la compañía (2) Mejoras en el gobierno corporativo
(3) Fortalecimiento de los niveles de transparencia financiera (4) Profesionalización de la gestión: Una
compañía de gerentes profesionales (5) Mayor presión por crecer y obtener buenos resultados

ACCION

MULTIFOODS

RESUMEN 3
UNIDADES

21.738

2.432.707

045.139

UNIDADES									
108.404	220,00	U-	0,00	CUPRUM	62.890	832,00	U	-0,42	PHZ
7.500	50,10	N	0,00	EDELNOR	1.545,185	195,01	+	-1,13	PROVIDA
0	1360,00	N	-1,08	ENDESA	17.712,800	43,01	-	0,32	QUINENCO
20.865	1649,00	-	0,00	ENERGIS	1.175,290	7124,90	0-	1,17	RIPLEY
11	9108,90	N	0,00	ENJOY	16.849	2482,00	0-	0,00	SALFACORP
0	435,00	N	-0,32	ENTEL	251.894	1116,20	N	0,00	SAN PEDRO
50.507	15500,00	0-	0,50	FALABELLA	0	615,00	0+	0,00	SCHWAGER
20.454.013	30,20	0+	0,00	FASA	30.016	2660,00	N	0,00	SECURITY
7.753	860,00	0+	0,23	FORUS	0	231,00	0-	1,32	SK
28.307	14125,00	0-	-0,39	GASCO	452.879	635,00	0+	-1,37	SM-CHILE B
69.481	3985,00	-	0,00	GENER	70.291	36,00	0-	0,00	SOCOVESA
0	1100,00	N	-0,84	IAM	660.183	128,00	0+	0,00	SONDA
880.366	1576,60	-	0,09	IANSA	87.903	4250,00	N	0,00	SDQUICOM
4.845	3284,90	+	0,47	INFORSA	0	163,00	N	0,80	SDM-B
7.077.424	42,40	0+	-0,05	INVERCAP	0	0+		0,43	TATTERSALL
9.387	19390,00	0+	-1,89	INVERMAR	1.650.619	-3,03		-0,62	VAPORES
10.851.009	125,50	0-	0,00	LA POLAR	75.812	0,00			VENTANAS
0	185,00	N	-1,78	LAN	2.113.42	0,00			ZOFRI
48.699	1080,00	0-	-0,83	MADECO	465.19				
333.574	7400,00	0+	0,00	MASISA					
11.292	3,65	N	0,00	MINERA					
0	5800,00	N							

Nuestra historia en la bolsa

Hay que acostumbrarse a vivir con grandes fluctuaciones en el precio de la acción. En el corto plazo, el precio puede dejar de reflejar los fundamentos económicos de la empresa.

Precio Acción Socovesa últimos 4 años



Dentro del mercado de capitales global, somos una compañía más bien pequeña y poco líquida. Los analistas le prestan poca atención.

Por lo tanto, nos cuesta diferenciar nuestro modelo de negocio. Esto hace que el “contexto IPSA y construcción” afecten mucho el precio de la acción.



Si te cree, el mercado de capitales te permite evolucionar rápido y crecer en grande

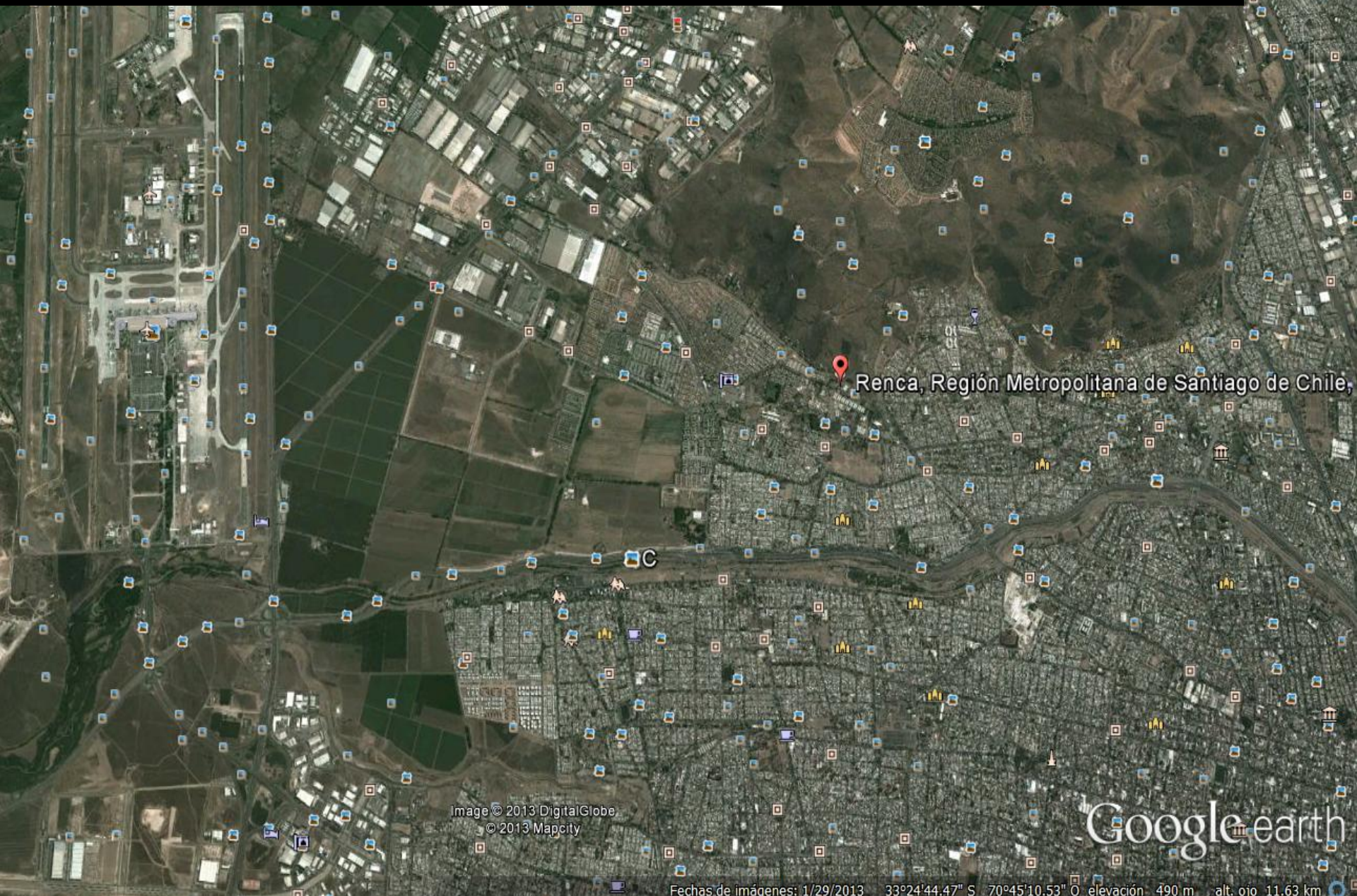
Hasta hace poco éramos solo un desarrollador de viviendas en extensión.

Hoy estamos en todo Chile, competimos en todos los segmentos y tenemos todo tipo de productos: casas, departamentos y oficinas.



Evolucionamos desde la gestión pasiva a la gestión activa del banco de terrenos

El taxímetro corre incesantemente y te exige una mayor rentabilidad para los activos de la compañía



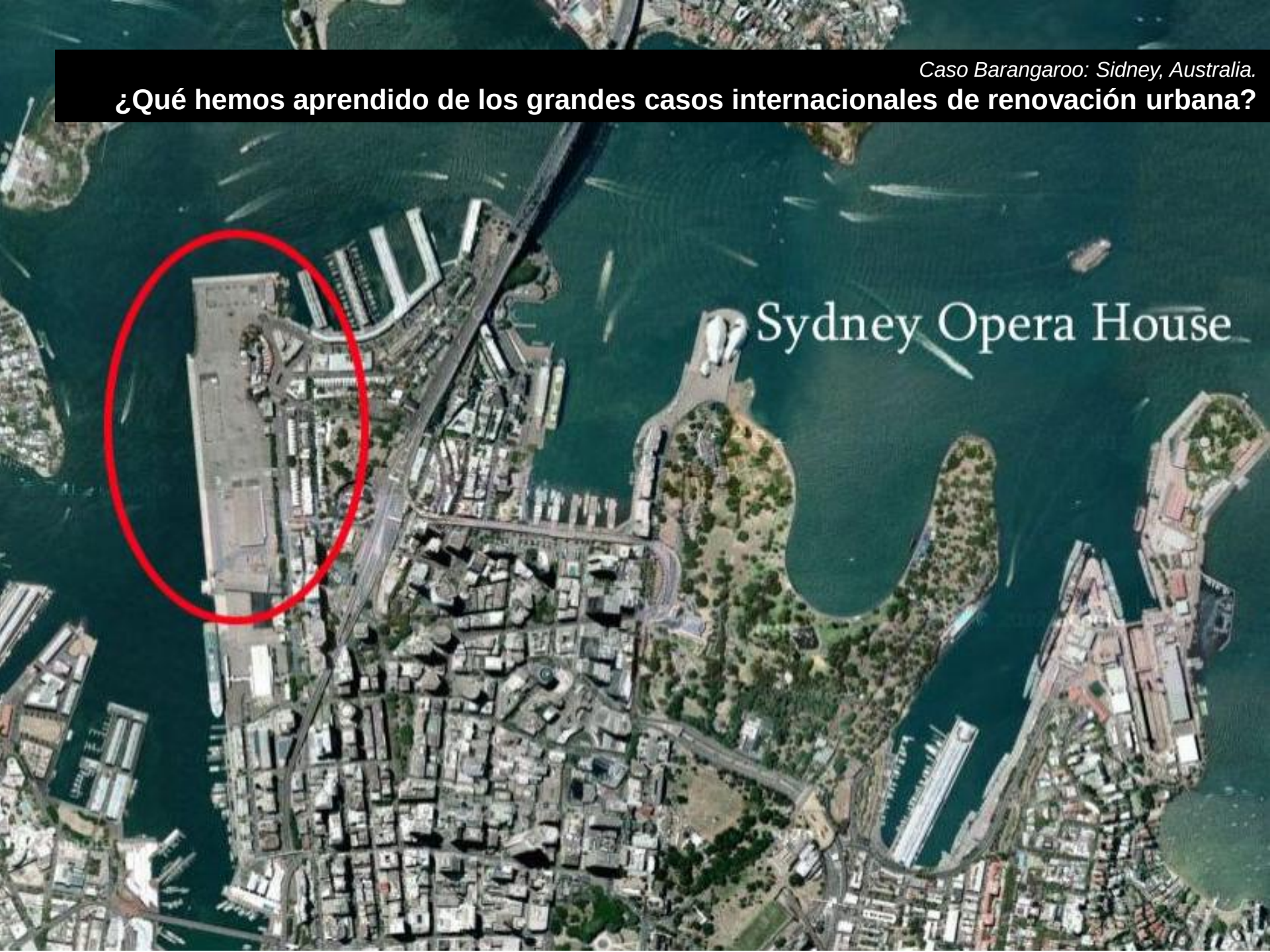
Las compañías abiertas en bolsa deben mirar el largo plazo: Hay que pensar en el desarrollo de Santiago
**¿Cómo absorber la creciente demanda por vivir más cerca de la infraestructura urbana?
Una propuesta de densificación equilibrada**



Caso Barangaroo: Sidney, Australia.

¿Qué hemos aprendido de los grandes casos internacionales de renovación urbana?

Sydney Opera House



El desarrollo de largo plazo y alto impacto urbano implica renovar confianzas y mejorar la coordinación entre el sector público, sector privado y la sociedad civil.

“3P partnerships”: People, private & public





“En el corto plazo, el mercado financiero es una máquina influenciable, que no refleja necesariamente los fundamentos económicos de las empresas, pero en el largo plazo, es una máquina que realmente sirve para pesar a las compañías.

Nosotros celebramos mucho más una mejora relevante en la experiencia de consumo de nuestros clientes que un aumento del 10% en el precio de la acción.

No somos un 10% más inteligentes cuando sube la acción un 10% ni un 10% más ineptos cuando la acción baja el 10%. Nosotros buscamos todos los días desarrollar una compañía más fuerte, más pesada”.

*Jeff Bezos
Fundador y CEO Amazon.com
Carta a los accionistas 2012*

amazon.com



6° Seminario de Actualidad Inmobiliaria

La apertura en bolsa: Una mirada desde adentro

*Mauricio Varela Labbé
Gerente General Negocio Inmobiliario
Empresas Socovesa*

Preguntas sección panel

1. **Operación Local vs operación Regional/Latam:** En un contexto en donde otros grandes actores de la industria han optado por la internacionalización, ¿por qué Socovesa ha optado por desarrollar su negocio solo en Chile?
2. **Rentabilidad sobre el Capital:** ¿Cuáles son los niveles de rentabilidad esperados del negocio inmobiliario?, ¿Estos resultados, tienen la capacidad de generar rentabilidad para el Capital? (que es lo que típicamente demanda una apertura en bolsa y el mercado de capitales).
3. **Activos intangibles:** En el mundo global y moderno, la gestión de los activos intangibles se ha convertido en una clave estratégica fundamental de los negocios exitosos. ¿Qué rol le asigna ud al management de los activos intangibles en Socovesa?