



PRESS RELEASE  
MARZO 2010

EMPRESAS   
S O C O V E S A

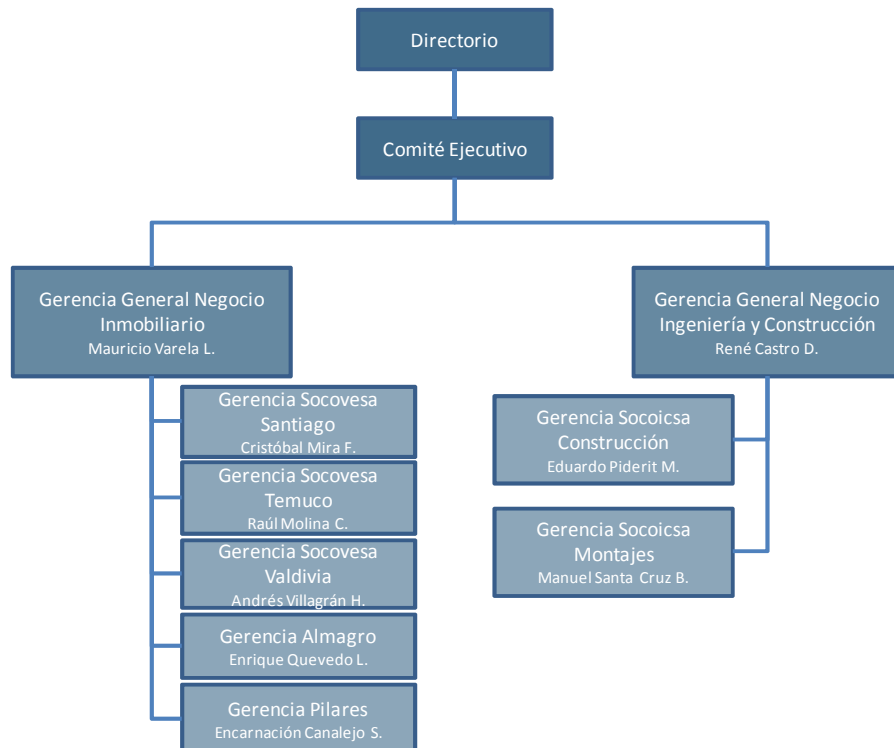


## HIGHLIGHTS EMPRESAS SOCOVESA

- El aumento en los Ingresos del primer trimestre del año 2010, dio cuenta de la mejora experimentada por el mercado inmobiliario, el cual ya ha dado signos de recuperación aunque aún no alcanza las cifras de ventas pre crisis financiera.
- Durante el primer trimestre de 2010 se lanzaron 16 nuevas etapas y proyectos por un total de 793 unidades. Todos estos nuevos proyectos tienen una venta potencial de MUF 2.265.
- A Marzo, el área de ingeniería y construcción tenía 11 proyectos en ejecución, y un *backlog* total de MUF 2.800, de los cuales MUF 1.900 tienen fecha de entrega este año.
- En abril de este año, se concretó el cambio en la estructura organizacional de la Sociedad, con la finalidad de que ésta pueda enfrentar de mejor manera sus negocios y desafíos futuros. La nueva estructura quedó conformada por dos áreas de negocio, inmobiliaria y de ingeniería y construcción, cuyos gerentes reportan directamente al Directorio. Asimismo, se conformó un Comité Ejecutivo que está integrado por el Presidente del Directorio, el Vicepresidente y los gerentes de ambas áreas de negocio.
- El señor Mauricio Varela Labbé, Gerente General del Área Inmobiliaria, quedó como Representante Legal de Socovesa S.A.

	1Q-10	1Q-09	Δ 10/09
<b>Ingresos</b>	<b>39.806</b>	<b>30.947</b>	<b>28,6%</b>
Inmobiliarios	32.617	23.650	37,9%
Ingeniería y Construcción	5.074	6.806	(25,4%)
Otros Ingresos	2.115	491	330,9%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>7.213</b>	<b>5.784</b>	<b>24,7%</b>
% sobre Ingresos	18,1%	18,7%	
<b>Gastos de Administración</b>	<b>(5.487)</b>	<b>(4.182)</b>	<b>31,2%</b>
% sobre Ingresos	13,8%	13,5%	
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>2.151</b>	<b>2.101</b>	<b>2,4%</b>
% sobre Ingresos	5,4%	6,8%	(20,4%)
<b>Ganancia</b>	<b>17</b>	<b>216</b>	<b>(91,9%)</b>

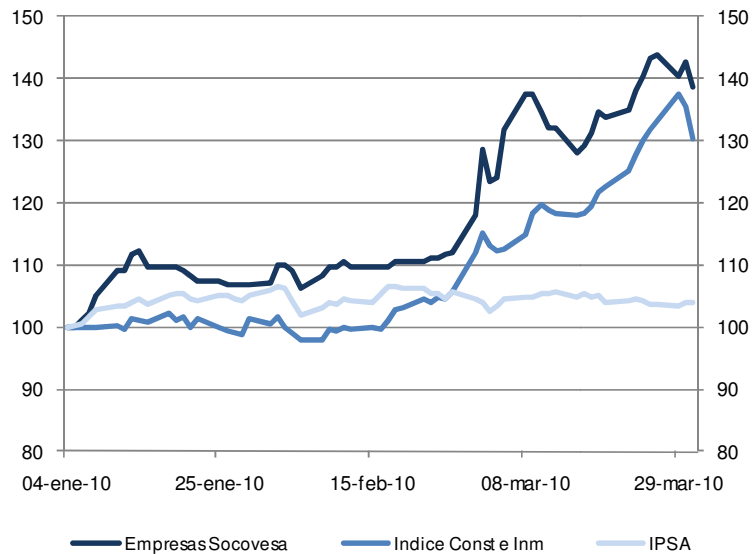
<sup>1</sup> EBITDA: Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación



INDICADORES BURSÁTILES

Durante el primer trimestre del año 2010, la acción de Empresas Socovesa tuvo una importante recuperación, impulsada principalmente por el potencial de Socoicsa para desarrollar proyectos en el área de ingeniería y construcción y por el atractivo banco de terrenos que posee la empresa, todo lo que adquirió particular relevancia después del terremoto sufrido el 27 de febrero del presente año.

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



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

	31-Mar-10	31-Dic-09
Precio acción al cierre (\$)	246,93	179,99
Valor libro (MM\$)	206.473	205.882
Patrimonio bursátil (MM\$)	302.226	220.296
Precio bolsa / Valor libro (veces)	1,46	1,07
P/U* (veces)	17,26	12,44

\* Utilidad Últimos Doce Meses



**ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO**

A partir del primer trimestre del año 2010, la Compañía presenta sus estados financieros bajo norma contable IFRS.

<i>Cifras en Miles de Pesos Chilenos</i>	31-Mar-10	% Ventas	31-Mar-09	% Ventas	Δ 10/09
Ingresos Ordinarios	39.805.605	100,0%	30.946.698	100,0%	28,6%
Inmobiliaria	32.617.018	81,9%	23.650.077	76,4%	37,9%
Ingeniería	5.073.918	12,7%	6.795.629	22,0%	(25,3%)
Otras Ventas	2.114.669	5,3%	500.992	1,6%	322,1%
Costo de Ventas	(32.592.419)	(81,9%)	(25.162.792)	(81,3%)	29,5%
Inmobiliaria	(25.828.547)	(79,2%)	(18.505.189)	(56,7%)	39,6%
Ingeniería	(4.857.692)	(14,9%)	(6.518.878)	(20,0%)	(25,5%)
Otras Ventas	(1.906.180)	(5,8%)	(138.725)	(0,4%)	1.274,1%
Ganancia Bruta	7.213.186	18,1%	5.783.906	18,7%	24,7%
Gastos de Administración	(5.487.440)	(13,8%)	(4.182.334)	(13,5%)	31,2%
EBITDA <sup>1</sup>	2.150.657	5,4%	2.101.056	6,8%	2,4%
<b>Ganancia</b>	<b>17.423</b>	<b>0,0%</b>	<b>215.542</b>	<b>0,7%</b>	<b>(91,9%)</b>

<sup>1</sup> EBITDA: Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación.

**INGRESOS ORDINARIOS**

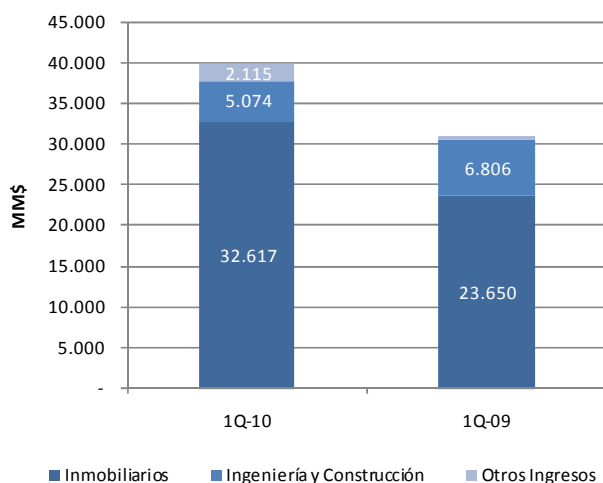
Los Ingresos Ordinarios de la Compañía alcanzaron a Marzo de 2010 un total de M\$ 39.805.605, lo que corresponde a un aumento del 28,6% con respecto al año 2009, debido principalmente al aumento de los ingresos del área inmobiliaria y de las otras ventas.

Por un lado, las ventas inmobiliarias subieron un 37,9% con respecto al año anterior, debido a la recuperación que ha experimentado el mercado desde el segundo trimestre del 2009 y que se ha mantenido durante este periodo del año 2010. Socovesa Santiago y Socovesa Valdivia fueron las filiales que registraron las mayores alzas en ingresos producto de la recuperación del mercado, particularmente en las ciudades y segmentos donde dichas filiales tienen operaciones, lo que les permitió vender un mix de productos de mejor yield, registrando un aumento en el precio promedio al que vende cada regional.

Asimismo, es importante destacar que el cuarto trimestre del año 2008 fue el peor periodo de ventas de la crisis financiera, elemento que afectó la facturación del primer trimestre del año 2009, por lo que la base con la que se compara el primer trimestre del año 2010, es particularmente baja.

Por otro lado, el ítem otras ventas que registra principalmente la venta de terrenos, aumentó en forma importante durante el primer trimestre del 2010, reforzando la estrategia de agregar valor y consolidar los megaproyectos de las filiales inmobiliarias. Dichas ventas se produjeron principalmente en la filial Socovesa Santiago, la cual incorporó operadores externos en su proyecto de La Hacienda, en la comuna de Renca.



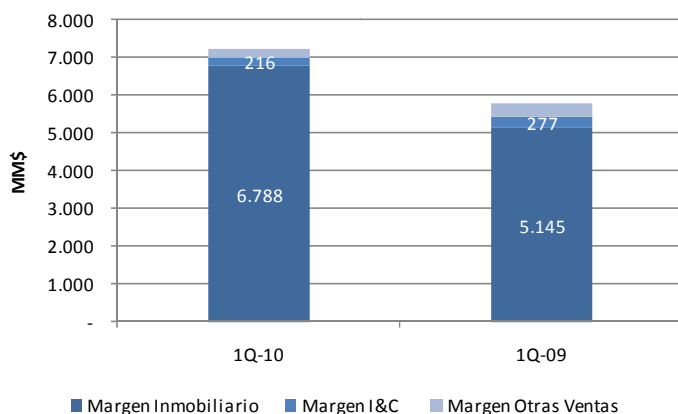


A su vez, la caída de los ingresos del área de ingeniería y construcción se explica principalmente por dos motivos. Por una parte, varias obras en ejecución se encuentran próximas a ser entregadas y las obras nuevas, aún no han comenzado, con lo que la filial vio disminuir sus montos facturados. Por otro lado, contratos importantes que se encuentran entre la VI a VIII regiones que fueron afectadas por el terremoto último, además de algunos proyectos que estaban bastante avanzados en las negociaciones, fueron postergados por una reasignación de los recursos definidos por el nuevo gobierno.

### COSTO DE VENTAS

El Costo de Ventas alcanzó los M\$ 32.592.419. Estos crecieron a una velocidad casi equivalente a los Ingresos, logrando mantener la Ganancia Bruta como porcentaje de los Ingresos en un 18,1%, lo que se compara al 18,7% del año 2009.

Bajo norma IFRS, los gastos financieros generados durante el período de construcción de los proyectos deben ser activados, por lo que a partir de este año y para efectos comparativos con el 2009, la cuenta de Costos de Venta incorpora los costos financieros de las unidades facturadas durante el periodo en cuestión. Asimismo, y producto del mismo cambio contable, las existencias ya no se corrigen por inflación, generando un impacto positivo en el margen que contrarrestó el efecto del gasto financiero.



La Ganancia Bruta como porcentaje de las ventas cayó en 0,6 puntos porcentuales, lo que se debe principalmente a la disminución del margen en el negocio inmobiliario - cayó de 21,8% a 20,8% - producto de la facturación de unidades que habían sido vendidas a fines del año pasado bajo acciones de precio puntuales. Por su parte, el margen del área de ingeniería y construcción se mantuvo prácticamente en los mismos niveles del primer trimestre del año 2009.

### RESULTADO NO OPERACIONAL

Al revisar un resumen de las principales partidas que explican la caída en la Ganancia del período, se ve que gran parte de la variación viene dada por las cuentas no operacionales.



Por un lado, los gastos financieros tuvieron una caída del 59,5% principalmente por la baja en la TAB Nominal a 30 días, tasa de referencia de gran parte de los financiamientos de Empresas Socovesa. Esta tasa pasó de un promedio de 0,5% mensual durante el primer trimestre del año 2009, a un 0,06% en igual período del 2010.

Por otro lado, dado que existe una mayor cantidad de pasivos reajustables en comparación con los activos, y que la inflación fue negativa en los primeros tres meses del año, se produce una diferencia que en el año 2009 produjo ganancias en la cuenta Resultados por Unidades de Reajuste. El año 2010 por el contrario, la inflación positiva generó una pérdida que implicó una diferencia en el resultado, en comparación con el año 2009, de M\$ 2.304.090. Esta variación superó los menores Gastos Financieros y por lo tanto, habiendo mantenido un EBITDA casi constante, hubo una ganancia menor de M\$198.119.

## GANANCIA NETA

El efecto del resultado no operacional impactó negativamente el resultado de la Compañía, alcanzando una ganancia de M\$ 17.423.

## BALANCE CONSOLIDADO

<i>Cifras en miles de pesos</i>	31-Mar-10	31-Dic-09	01-Ene-09
Activos Corrientes	365.726.746	370.603.857	356.680.734
Activos No Corrientes	192.114.727	192.043.452	187.742.811
<b>Total Activos</b>	<b>557.841.473</b>	<b>562.647.309</b>	<b>544.423.545</b>
Pasivos Corrientes	305.895.112	334.468.971	316.420.211
Pasivos No Corrientes	45.472.890	22.296.570	36.784.293
Patrimonio Neto Controladora	203.149.880	202.421.178	186.683.675
Participaciones Minoritarias	3.323.591	3.460.590	4.535.366
<b>Total Pasivos</b>	<b>557.841.473</b>	<b>562.647.309</b>	<b>544.423.545</b>

Al comparar las partidas del Balance Consolidado de Empresas Socovesa a Marzo del año 2010 con Diciembre del año 2009, se aprecia que la variación más importante se debe a la disminución de las cuentas por cobrar generadas por las escrituraciones realizadas durante el último trimestre del 2009. Estas recuperaciones permitieron hacer una reducción de la deuda financiera de M\$ 10.595.009

## ESTRUCTURA FINANCIERA

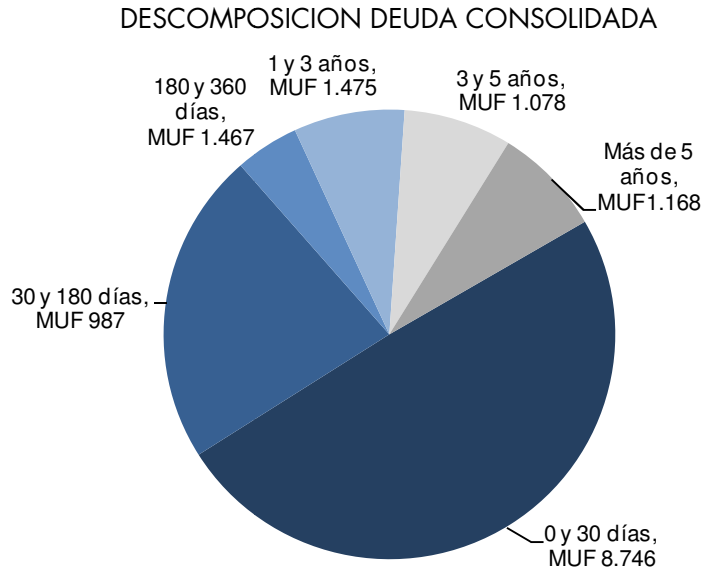
Al cierre del primer trimestre del año 2010, Empresas Socovesa mantuvo un saldo de deuda consolidada, incluyendo la porción *Off-Balance*, de MUF 14.400. Ponderando por la participación en las distintas filiales, esta alcanza las MUF 13.882.

El financiamiento de estas deudas se realiza casi íntegramente a través de líneas de crédito bancarias, las cuales suman un total aproximado de MUF 20.000. Estas deudas se encuentran



principalmente en el corto plazo, con un 76% de los créditos venciendo antes de un año. Además, la Compañía posee una línea de efectos de comercio por MUF 1.000 de la que aún no se han efectuado colocaciones.

La deuda *Off-Balance* se genera 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 la deuda, al 31 de Marzo de 2010, alcanza un total de MUF 1.594.



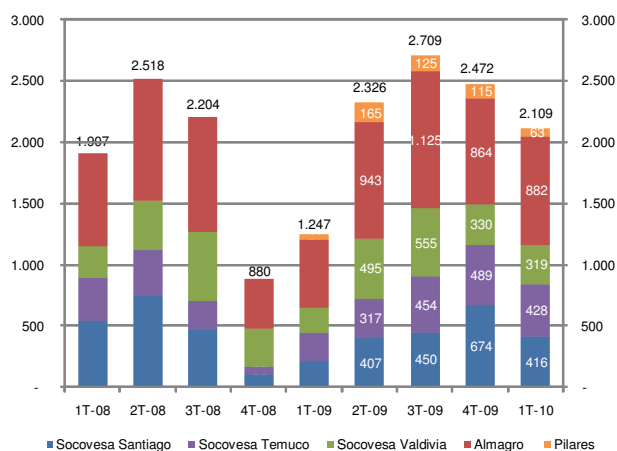
NEGOCIO INMOBILIARIO

ESTADO DE RESULTADOS<sup>1</sup>

Cifras en Miles de Pesos Chilenos	1Q-10	1Q-09	Δ 10/09
Ingresos Ordinarios	34.716.082	24.140.883	43,81%
Costo de ventas	(27.651.668)	(19.006.060)	45,49%
Ganacia Bruta	7.064.414	5.134.823	37,58%
Gastos de administración	(4.562.221)	(3.696.800)	23,41%
Resultado Operacional	2.502.193	1.438.023	74,00%
<b>EBITDA</b>	<b>2.892.239</b>	<b>1.913.127</b>	<b>51,18%</b>
Margen EBITDA	8,33%	7,92%	

CIERRES

El monto de cierres de negocios inmobiliarios el primer trimestre de 2010 alcanzó las MUF 2.109, lo que se compara positivamente con los MUF 1.247 del primer trimestre del año 2009, reflejando un aumento del 69,1%. La magnitud de este aumento se debe principalmente, a que durante el periodo enero-marzo del año 2009 se reflejó en las promesas, el peor momento de la crisis financiera. Dado lo anterior, parece razonable contrastar los cierres de negocio del año 2010 con los del primer trimestre del año 2008; en este análisis, se ve que durante el 2010 hubo un alza del 11% en los cierres, lo que genera buenas expectativas en los niveles de venta para este año. Este aumento de promesas se produjo en todas las filiales y en todos los segmentos de negocio.



De hecho, la mejora en el nivel de ventas fue impulsada no solo por un incremento en el número de unidades sino también en los precios promedio. El aumento de demanda que ha experimentado el mercado en los últimos meses, ha permitido que la Compañía disminuya sus niveles de stock y eleve sus precios en comparación con los primeros tres meses del año 2009. Es destacable el aumento en ventas experimentado por la filial Socovesa Santiago, la cual incorporó nuevos proyectos a su cartera, orientados a los segmentos más altos, los que fueron menos perjudicados por la crisis y por lo tanto, hoy están teniendo menores restricciones para acceder a financiamientos hipotecarios.

En relación al terremoto que afectó nuestro país el 27 de febrero, vale la pena mencionar que a la fecha, éste no ha generado grandes oportunidades para el negocio inmobiliario ni tampoco

<sup>1</sup> Para efectos del análisis, el ítem "Otras Ventas" fue distribuido entre el negocio inmobiliario y el de ingeniería y construcción.

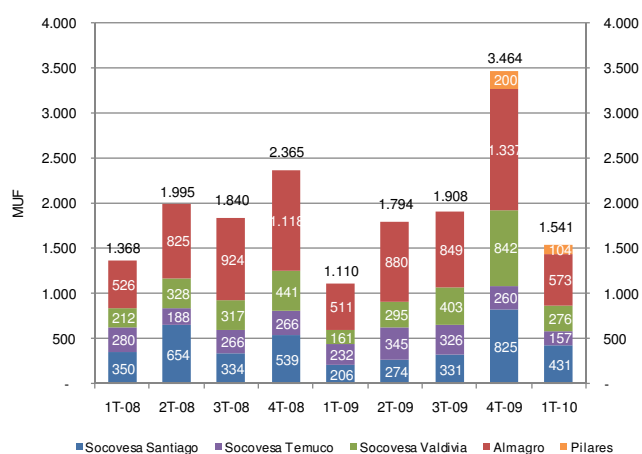




dificultades en la venta de departamentos o casas de Empresas Socovesa. Por una parte, los anuncios de las autoridades en materia de subsidios no han generado oportunidades inmediatas de negocio, y por otra, Almagro, que vende exclusivamente departamentos, tampoco ha visto empeorada su situación por posibles cambios en las preferencias de los consumidores, los cuales podrían estar prefiriendo una alternativa distinta a la vivienda en altura. Al contrario, las ventas del mes de marzo y abril superaron las metas fijadas previas al terremoto. Esto indica que el positivo comportamiento que tuvieron los edificios de Almagro, ha apoyado la consolidación de su marca en el segmento alto y por lo tanto, en tiempos en que se privilegia la calidad, ha atraído a nuevos clientes.

Socovesa Temuco por su parte, a pesar de de realizar sus proyectos en las regiones más afectadas por el terremoto, aumentó sus cierres de negocio en un 85% respecto al primer trimestre del año 2009 y en un 24% si se compara con igual período del año 2008.

## FACTURACIONES



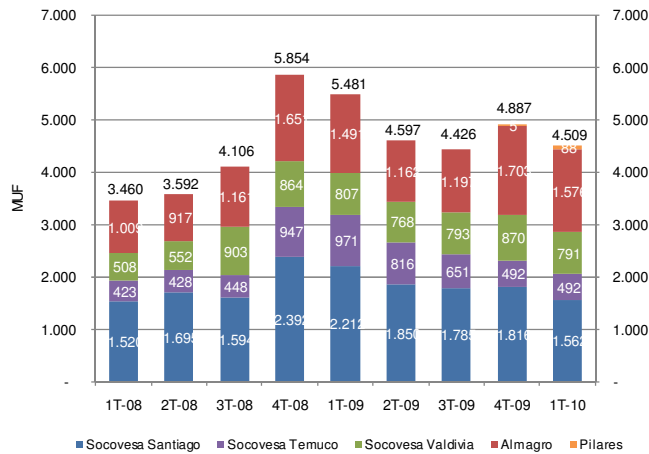
La facturación de viviendas nuevas del negocio inmobiliario, alcanzó las MUF 1.541, cifra que al compararse con la facturación a marzo de 2009, muestra un aumento del 38,9%. Si comparamos la cifra del primer trimestre del 2010 con la del año 2008, se puede apreciar que los ingresos del negocio inmobiliario crecieron un 12,7%, reflejando la mejora experimentada por los mercados en los que la Compañía opera.

El primer trimestre del 2010, Socovesa Santiago y Socovesa Valdivia generaron ingresos muy por sobre los registrados el periodo 2009; Socovesa Temuco por su parte, registró una caída de sus ingresos producto principalmente de un retraso en la recepción municipal de 3 proyectos, lo que afectó su capacidad de facturar lo vendido en los periodos anteriores.

## STOCK

El primer trimestre del año 2010, la Compañía logró continuar su reducción de stocks, alcanzando las MUF 4.509, cifra que se ubica un 17,7% por debajo del stock que tenía Socovesa al cierre del periodo enero-marzo del ejercicio anterior. Esta disminución se vio favorecida por el aumento en la velocidad de venta de los proyectos producto de la mejora de la demanda la industria. Al 31 de marzo, los meses para agotar stock, alcanzaba los 15 meses.

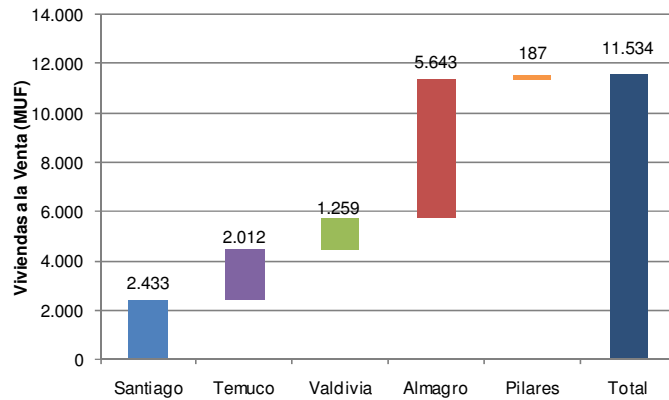




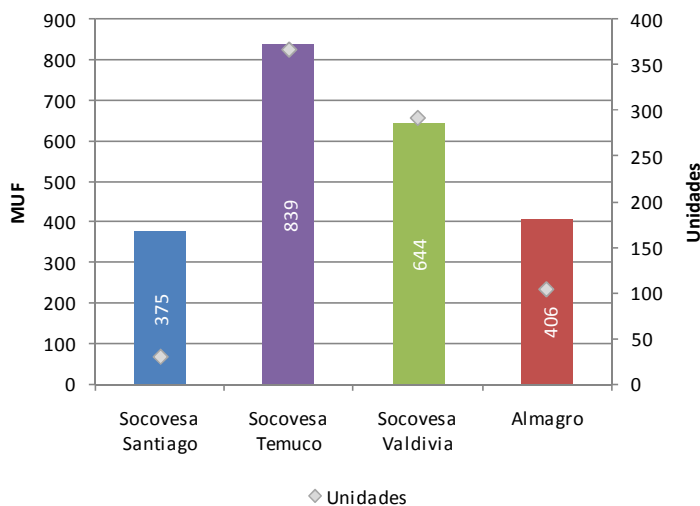
Dado el ritmo de ventas esperado y la entrega de nuevos proyectos en construcción, se espera que las viviendas en stock sigan con una tendencia a la baja durante el 2010.

### OFERTA DE VIVIENDAS

Al cierre del trimestre, hay un total de MUF 11.534 a la venta, incluyendo proyectos recepcionados y proyectos en verde. Estos suman un total de 4.531 unidades y tienen un precio promedio de UF 2.109.



### LANZAMIENTOS PRIMER TRIMESTRE 2010



El año 2010 se han lanzado a la venta 16 nuevos proyectos o nuevas etapas de proyectos ya a la venta, por un total de MUF 2.265 y 793 unidades.



BANCO DE TERRENOS

Al 31 de Marzo de 2010, Empresas Socovesa cuenta con 97 terrenos, cuyos valores ascienden a MUF 8.928, todos ellos distribuidos en las distintas regionales y aptos para construir proyectos que abarcan los distintos segmentos de negocio en lo que la Compañía está presente.



## NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

 ESTADO DE RESULTADOS<sup>2</sup>

<i>Cifras en Miles de Pesos Chilenos</i>	1Q-10	1Q-09	Δ 10/09
Ingresos Ordinarios	5.089.523	6.805.815	(25,2%)
Costo de ventas	(4.940.751)	(6.156.732)	(19,8%)
Ganacia Bruta	148.772	649.083	(77,1%)
Gastos de administración	(731.402)	(330.877)	121,05%
Resultado Operacional	(582.630)	318.206	N.A.
<b>EBITDA</b>	<b>(561.921)</b>	<b>342.434</b>	<b>N.A.</b>
Margen EBITDA	-11,04%	5,03%	

Socoicsa experimentó importantes cambios durante el año 2009 que han mostrado resultados en lo que va del año 2010. La concentración de las operaciones en nichos de mercado, el inicio del estudio y ejecución de obras de montaje para el sector energético, minero, industrial, marítimo y portuario, y el desarrollo de Proyectos EPC, permitió que Socoicsa se adjudicara 9 nuevos proyectos durante los 5 primeros meses del 2010, vinculados principalmente al sector privado. En cuanto al sector público, es importante señalar que las oportunidades de negocio producto del terremoto de febrero, aún no han sido licitadas, por lo que se espera que el segundo semestre de este año se generen nuevas propuestas para Socoicsa ligadas a este sector.

## OBRAS EN EJECUCIÓN

Socoicsa se encuentra ejecutando 11 proyectos de Construcción y Montaje, los cuales han permitido generar un *backlog* total por contratos de suma alzada de MUF 2.800, y de MUF 1.900 para este año. Dichas contratos suman un total de 61.000 m<sup>2</sup>.

Obra	Mandante	Fecha Término
Hospital Santa Cruz	Servicio de Salud O'Higgins	Mar-10
Hospitales Lota y Coronel	Servicio de Salud Concepción	Mar-10
Mejoramiento Centro Histórico Natales	Gobierno Regional XII	Abr-10
Costanera Estrecho	Serviu XII	Ago-10
Pavimentos Participativos	Serviu XII	Sep-10
Cesfam San Felipe	Servicio de Salud Aconcagua	Sep-10
Estadio Copiapó	Instituto Nacional del Deporte	Sep-10
Hospital Cañete	Servicio de Salud Arauco	Oct-10
Casino Enjoy Castro	Inm. Proyecto Integral Castro S.A.	Dic-10
Easy Concepción	Cencosud Shopping Center S.A	May-10
Central Termoeléctrica Lautaro*	Comasa S.A.	Mar-11

\*: Contrato en dos etapas, Ingeniería y Construcción, por Administración Delegada.

<sup>2</sup> Para efectos del análisis, el ítem "Otras Ventas" fue distribuido entre el negocio inmobiliario y el de ingeniería y construcción.



Como forma de cumplir las metas definidas por esta filial, y dado que gran proporción de los contratos que ejecuta Socoicsa están vinculados al sector público, se ha puesto especial énfasis en aumentar los proyectos del sector privado, de manera de lograr una proporción de contratos publico/privado más equilibrado para el resto de año.

Al 31 de Marzo, se están estudiando obras en las áreas de construcción y montajes por MUF 3.200 y existen obras en proceso de adjudicación, por un monto total de MUF 550.



## DATOS DE CONTACTO

Andrea Wormald Langdon  
Investor Relations  
T.: (56 2) 520 4100  
[awormald@socovesa.cl](mailto:awormald@socovesa.cl)

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

