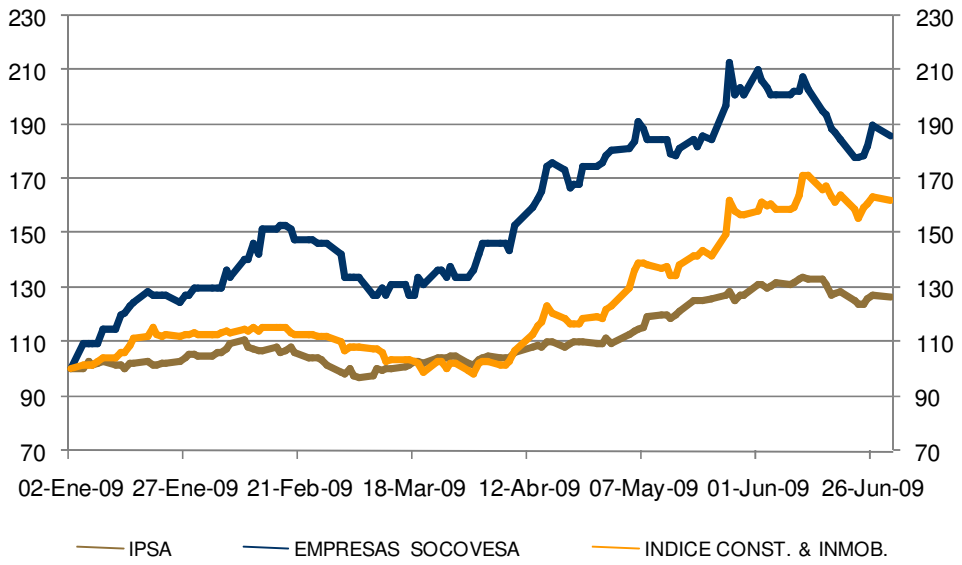
EMPRESAS SOCOVESA

PRESS RELEASE JUNIO 09

HIGHLIGHTS DEL PERIODO

- Los Ingresos de Explotación a junio de 2009 cayeron en un 16,6% con respecto al 2008, sin embargo subieron un 48,5% entre el primer y el segundo trimestre de este año.
- Los cierres de negocios del primer semestre superaron las proyecciones, en el mes de junio se lograron las MUF 846, alcanzando niveles observados durante el segundo trimestre del 2008.
- Durante el primer semestre se lanzaron 18 nuevos proyectos, de los cuales 13 están acogidos al subsidio DS-04.
- En el segundo trimestre se logró revertir la tendencia negativa en la última línea logrando una Utilidad Neta de M$499.992.
- La Clasificadora de Riesgo Feller-Rate ratificó la categoría BBB / Nivel 2 para Empresas Socovesa.

DESEMPEÑO DE LA ACCIÓN – Enero a Junio 2009 (Base 100 = 02/01/09)



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

	Jun-09	Jun-08
Número de Acciones (MM)	1.223,9	1.223,9
Precio Acción al cierre ($)	146	151
Valor Libro (MM$)	195.548	198.982
Patrimonio Bursátil (MM$)	178.689	184.809
Bolsa / Libro	0,91x	0,93x
P/U	N.D.	11,8x

ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

En miles de pesos	Jun-09	% Ventas	Jun-08	% Ventas	Δ 09/08
Ingresos	77.521.541	100,0%	92.990.692	100,0%	(16,6%)
Inmobiliarios	61.933.968	79,9%	70.997.233	76,3%	(12,8%)
Ingeniería y Construcción	14.200.013	18,3%	19.339.946	20,8%	(26,6%)
Otros Ingresos	1.387.560	1,8%	2.653.514	2,9%	(47,7%)
Costos de Explotación	(64.557.520)	(83,3%)	(76.203.789)	(81,9%)	(15,3%)
Inmobiliarios	(49.631.875)	(64,0%)	(57.409.052)	(61,7%)	(13,5%)
Ingeniería y Construcción	(13.755.803)	(17,7%)	(17.232.898)	(18,5%)	(20,2%)
Otros Ingresos	(1.169.842)	(1,5%)	(1.561.838)	(1,7%)	(25,1%)
Margen Bruto	12.964.021	16,7%	16.786.903	18,1%	(22,8%)
Gastos de Adm. y Ventas	(8.793.544)	(11,3%)	(9.599.504)	(10,3%)	(8,4%)
Resultado Operacional	4.170.477	5,4%	7.187.399	7,7%	(42,0%)
Resultado No Operacional	(12.238.193)	(15,8%)	(4.439.795)	(4,8%)	175,6%
Utilidad Neta	**(6.863.276)**	**(8,9%)**	**2.001.426**	**2,2%**	(442,9%)
EBITDA	**4.964.925**	**6,4%**	**8.204.851**	**8,8%**	(39,5%)

En miles de pesos	Ene a Mar-09	Abr a Jun-09	Δ M$	Δ %
Ingresos	31.197.716	46.323.825	15.126.109	48,5%
Gastos de Adm. y Ventas	4.092.895	4.700.649	607.754	14,8%
Gastos Financieros	5.077.816	3.249.202	(1.828.614)	(36,0%)
Utilidad Neta	(7.313.268)	449.992		

INGRESOS

Los Ingresos de Explotación de la Compañía alcanzaron a Junio de 2009 un total de M$77.521.541, lo que corresponde a una disminución de un 16,6% con respecto al año 2008. Esta baja se debió principalmente a la disminución en las ventas inmobiliarias, las cuales bajaron un 12,8% con respecto al año anterior. Sin embargo, durante el segundo trimestre de este año, la venta de viviendas experimentó un alza que se reflejó en un aumento en los ingresos inmobiliarios de un 48,5% con respecto al primer trimestre de este año.

Por otra parte el negocio de Ingeniería y Construcción sufrió una baja del 26,6% en sus niveles de ventas comparadas con igual período del año anterior, debido principalmente al término de obras importantes, tales como el Estadio de Temuco, y el Colector Interceptor en Rancagua.

COSTOS

Los Costos de Explotación cayeron un 15,3% en relación al primer semestre del año anterior, alcanzando los M$64.557.520. Este efecto se debió principalmente a la baja en el volumen de ventas tanto en el área inmobiliaria como en el área de Ingeniería y Construcción.

El Margen Bruto sufrió una caída de un 22,8% con respecto a igual período del año anterior, impulsado principalmente por la disminución en el margen del negocio de Ingeniería y Construcción que bajó de un 10,9% en el primer semestre del año 2008, a un 3,1% durante el primer semestre de este año.

Por otra parte, las filiales inmobiliarias lograron mantener el margen bruto en torno al 20% gracias a que no se participó en las campañas masivas de descuento que se realizaron en la industria durante el primer semestre de este año. Por el contrario, se hicieron acciones de precio puntuales y focalizadas como forma de incentivar la demanda en aquellos proyectos que se vieron más afectados por la crisis.

GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

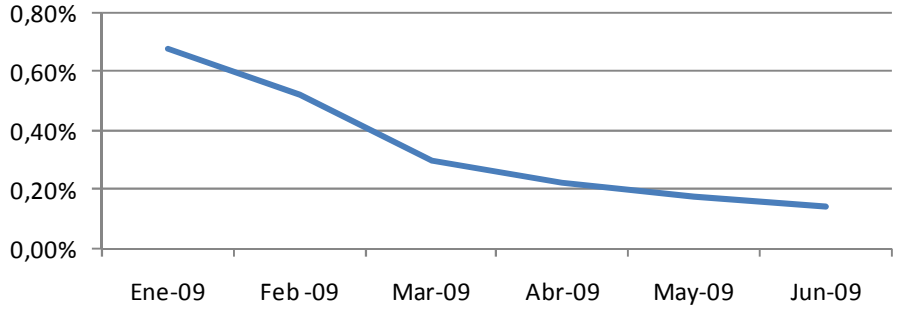
Durante este período, los Gasto de Administración Ventas disminuyeron en un 8,4% respecto a igual período del año anterior, bajando de un promedio mensual de M$1.599.917 durante el primer semestre del 2008, a M$1.465.591. Es importante señalar que la Compañía reconoce estos gastos al momento de efectuarlos y no los deja activados por proyecto.

RESULTADO NO OPERACIONAL

El Resultado No Operacional se compone principalmente de las cuentas de Gasto Financiero y de Corrección Monetaria. En relación a los Gastos Financieros, éstos se mantuvieron en línea con los del año pasado, debido a los requerimientos de capital producto del inicio de la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios bajo el sistema de subsidios del DS-04, que se espera generen ingresos durante el primer semestre del 2010.

Por otra parte, la importante caída que experimentó la TAB Nominal durante el primer semestre de este año, permitió disminuir en un 36,0% el Gasto Financiero desde M$5.077.818 el primer trimestre a M$3.249.202 los segundos tres meses de este año.

TAB NOMINAL PROMEDIO MENSUAL - Enero a Junio 2009



Fuente: ABIF

Finalmente, la principal causa de la caída en el Resultado No Operacional durante este período fue la Corrección Monetaria. Del presente balance, un 91,5% de los activos y un 63,8% de los pasivos son reajustables; esta diferencia ponderada por la caída en el IPC de un 2,3% generó un efecto negativo neto de M$3.516.702.

UTILIDAD NETA

A pesar del efecto de la Corrección Monetaria, las presiones del mercado inmobiliario, y la menor actividad en ingeniería y construcción, durante el segundo semestre se logró revertir la tendencia negativa en la última línea logrando una Utilidad Neta de M$499.992.

BALANCE CONSOLIDADO

En miles de pesos	Jun-09	Jun-08	Δ 09/08
Activos Circulantes	268.467.567	289.934.990	(7,4%)
Activos Fijos	21.926.389	23.000.001	(4,7%)
Otros Activos	248.720.008	222.310.033	11,9%
Total Activos	**539.113.964**	**535.245.024**	**0,7%**
Pasivos Circulantes	267.746.659	255.465.053	4,8%
Pasivos Largo Plazo	71.123.378	74.838.287	(5,0%)
Interés Minoritario	4.695.827	5.958.868	(21,2%)
Patrimonio	195.548.100	198.982.816	(1,7%)
Total Pasivos	**539.113.964**	**535.245.024**	**0,7%**

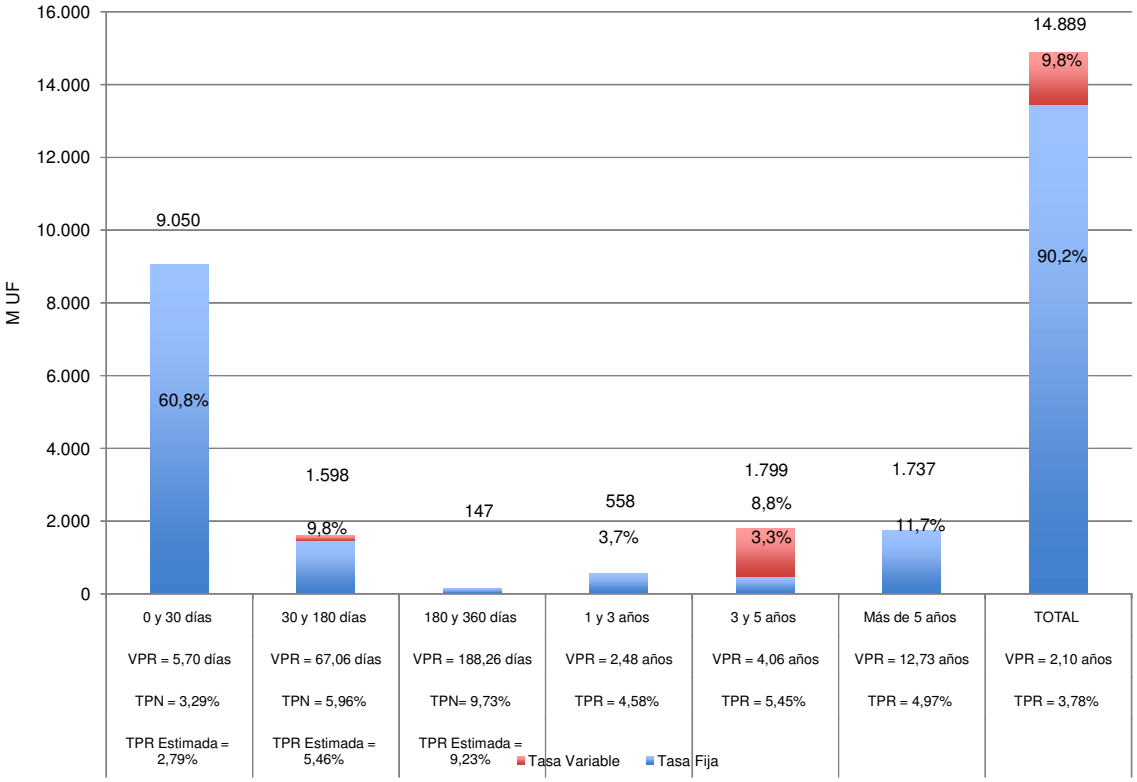
Al comparar las partidas del Balance Consolidado de Empresas Socovesa del primer semestre del año 2009 con el mismo período del año 2008, se aprecia que no hubo importantes cambios a nivel total. El efecto en los Otros Activos se debe principalmente a la cuenta Otros, donde se produjo una reclasificación de terrenos que se utilizarán en el largo plazo, obras en ejecución vinculadas a las obras activadas en Socoicsa y, viviendas terminadas que se estima se venderán en un plazo mayor a un año.

En relación a los Pasivos Circulantes, el aumento experimentado por esta cuenta viene dado fundamentalmente por un incremento de las Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras de Corto Plazo, producto de la necesidad de capital de trabajo para activar los nuevos proyectos relacionados con los subsidios ofrecidos por el Gobierno, y por una baja en la velocidad de las recuperaciones de los proyectos inmobiliarios, vinculada a un retraso en la entrega de recursos por parte del Fondo Solidario II, principalmente en las filiales inmobiliarias del sur.

ESTRUCTURA FINANCIERA

Al 30 de junio del 2009, Empresas Socovesa tenía líneas de crédito bancarias aprobadas por UF 20,4 millones y giros por UF 14,9 millones, montos en los cuales se incluye una porción *Off-Balance* generada 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 suman un total de UF 1,7 millones. De esta forma, la deuda financiera total que posee la Compañía, ponderada por su participación en las distintas filiales, alcanza los UF 14,2 millones, con una tasa promedio estimada del 3,78% real y una vida promedio remanente de 2,1 años.

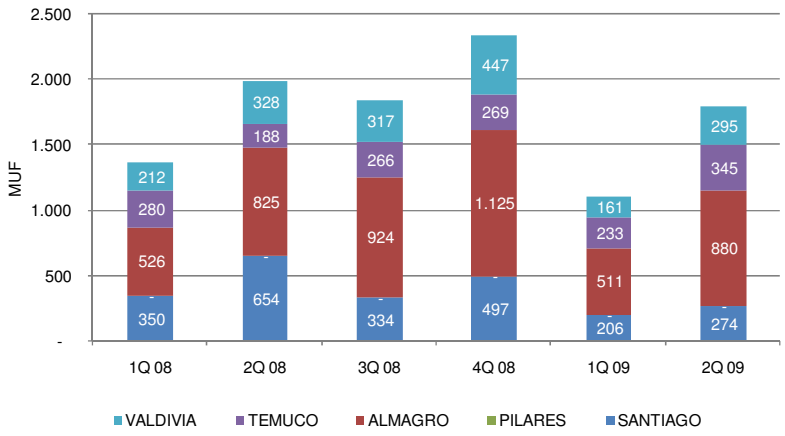
DESCOMPOSICIÓN DEUDA EMPRESAS SOCOVESA - Junio 2009



VPR: Valor Promedio Residual
TPN: Tasa Promedio Nominal
TPR: Tasa Promedio Real
Nota: Deuda no ponderada por la participación en filiales. Incluye deuda *Off-Balance*.

NEGOCIO INMOBILIARIO

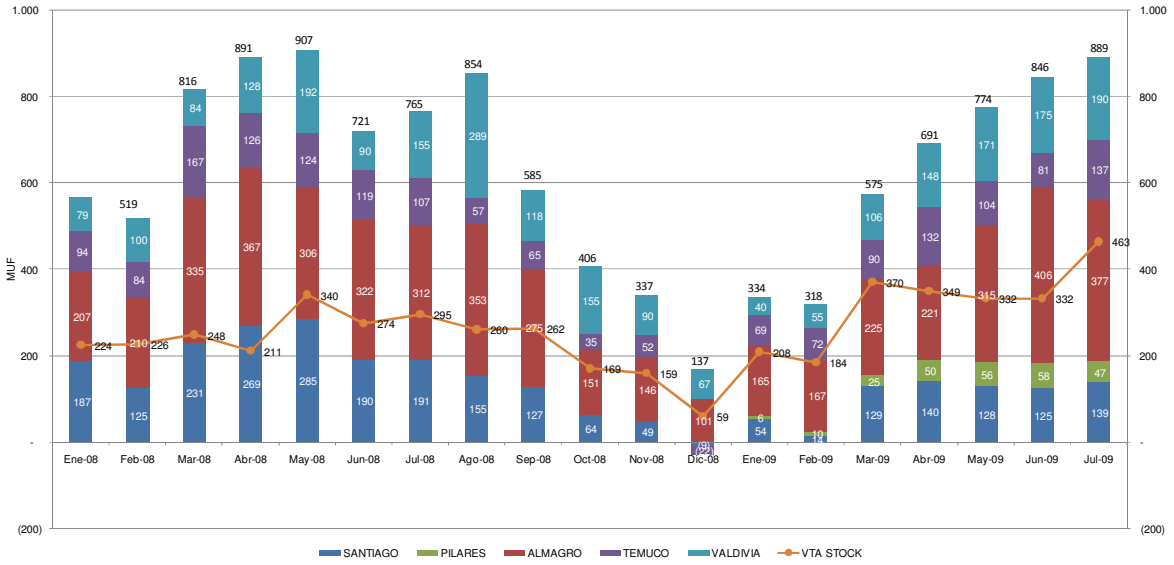
FACTURACIONES



El monto de facturaciones por venta de viviendas nuevas cayó en un 13,6% año a año, debido principalmente a la baja en los niveles de facturación de la Regional Santiago. Sin embargo, al comparar el mismo indicador trimestre contra trimestre, el desempeño del segundo trimestre de este año fue un 61,5% más alto que el del primer trimestre. Este aumento fue impulsado principalmente por las facturaciones de la filial Almagro.

CIERRES

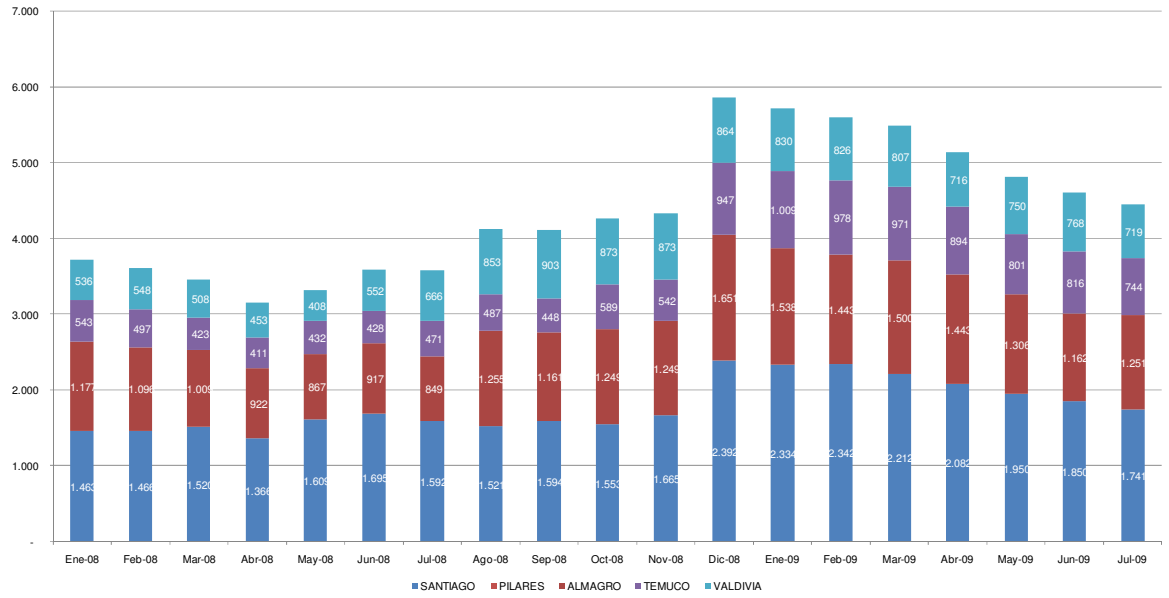
En relación a los cierres de negocio, el monto acumulado en lo que va del año cayó en un 28,5% en relación al primer semestre del año pasado. No obstante, al analizar la descomposición mensual de las ventas, Socovesa ha logrado revertir la tendencia a la baja que experimentó durante los últimos 4 meses del año pasado, logrando niveles de venta equivalentes a los mejores meses del año 2008.



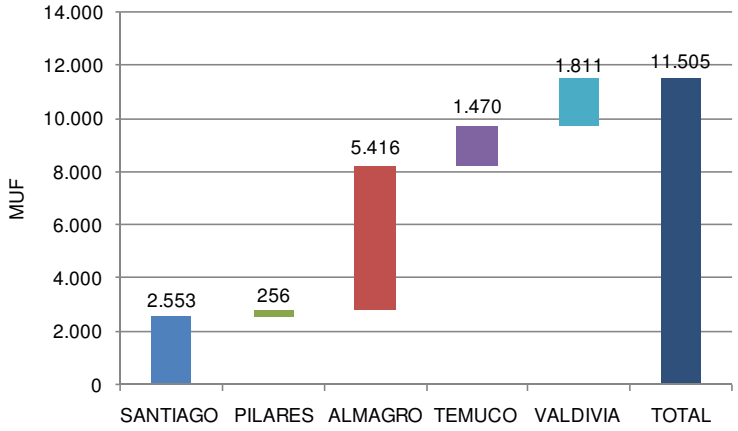
Nota: La Venta de Stock corresponde a la venta de viviendas con entrega inmediata.

STOCK

A diciembre de 2008 la Compañía tenía MUF 5.854 de viviendas con entrega inmediata. Durante el presente año, se ha logrado reducir los stocks en un 23,9%, a una velocidad promedio de MUF 200 al mes, alcanzando un total de MUF 4.454.



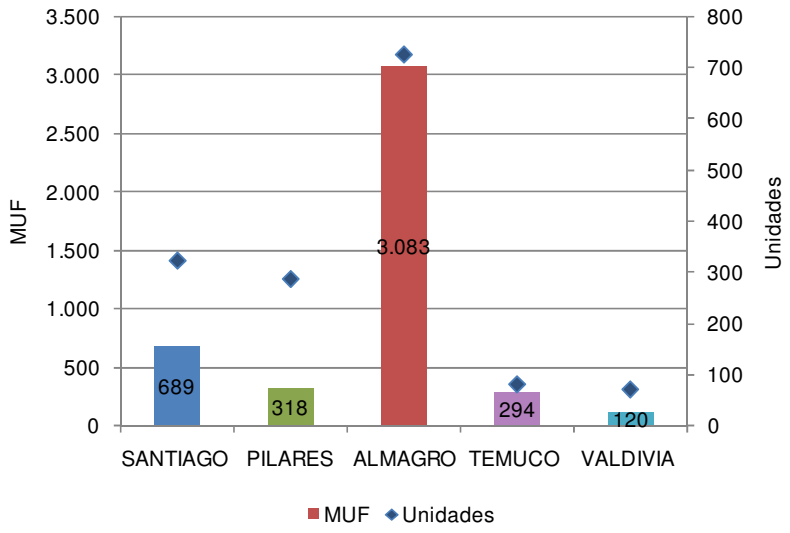
VIVIENDAS A LA VENTA DISPONIBLES



Durante el primer semestre del año 2009, salieron a la venta 18 nuevos proyectos y etapas de proyectos ya a la venta por MUF 2.253, completando de esta forma 79 proyectos inmobiliarios de casas y departamentos a lo largo del país, por un total de MUF 11.505 a la venta.

De los 18 lanzamientos del primer semestre del año 2009, 13 correspondieron a proyectos acogidos al subsidio DS-04, los cuales debiesen generar ingresos por MUF 2.033 durante el año 2010.

FUTUROS LANZAMIENTOS



Adicionalmente, para el segundo semestre Empresas Socovesa espera lanzar otros 18 nuevos proyectos y nuevas etapas por un total de MUF 4.504.

NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

Al término del primer semestre de este año, Socoicsa, contaba con 6 proyectos en ejecución por un total de MUF 1.895, con un avance promedio del 48%.

Durante el primer semestre se adjudicaron las obras del Hospital de Cañete con un contrato por MUF 752, y la obra Ribera del Río Las Minas en Punta Arenas por un total de MUF 21.

Además durante el primer semestre de este año se estudiaron y actualmente están en proceso de adjudicación 5 obras de infraestructura no habitacional que suman contratos por un total de MUF 645. Estas obras se desarrollarían durante el segundo semestre del 2009 y el primer semestre del 2010.

DATOS DE CONTACTO

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

www.empresassocovesa.cl