



socovesa®
Donde quieres vivir.

Informe Trimestral -- Primer Trimestre 2008

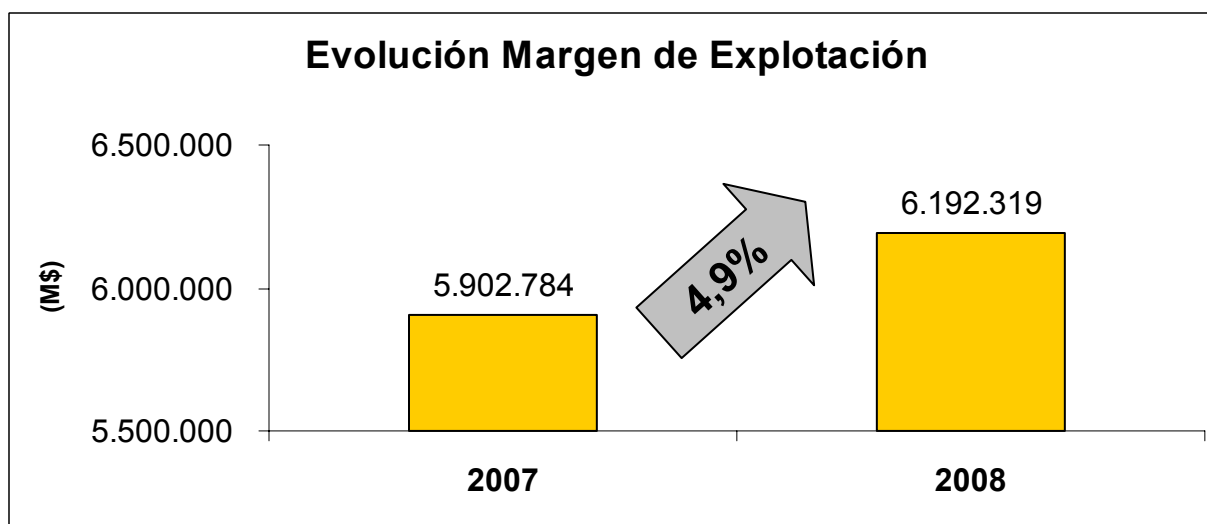
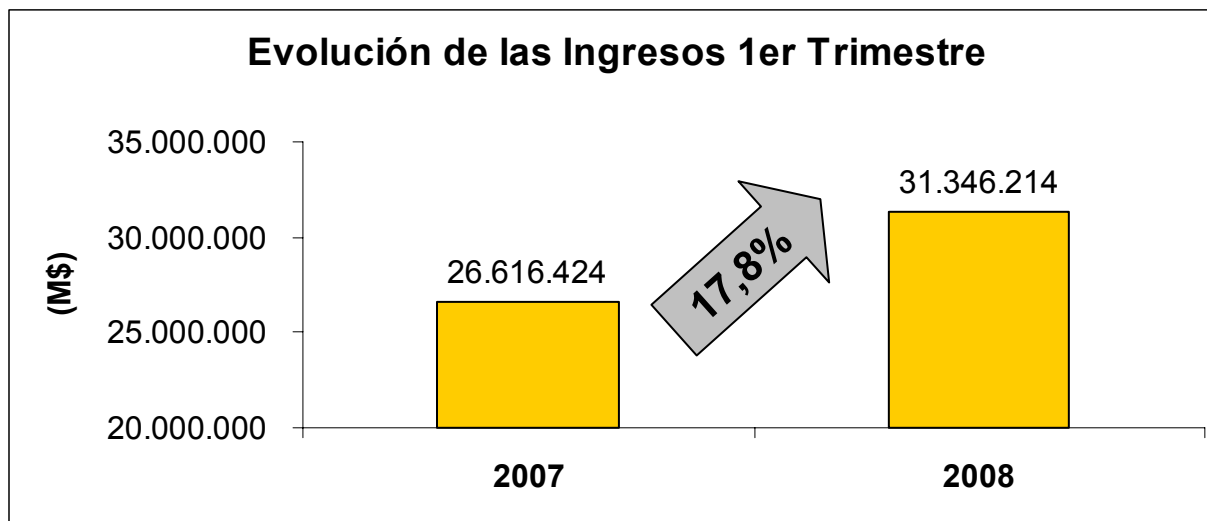
Santiago, 5 de Mayo, 2008

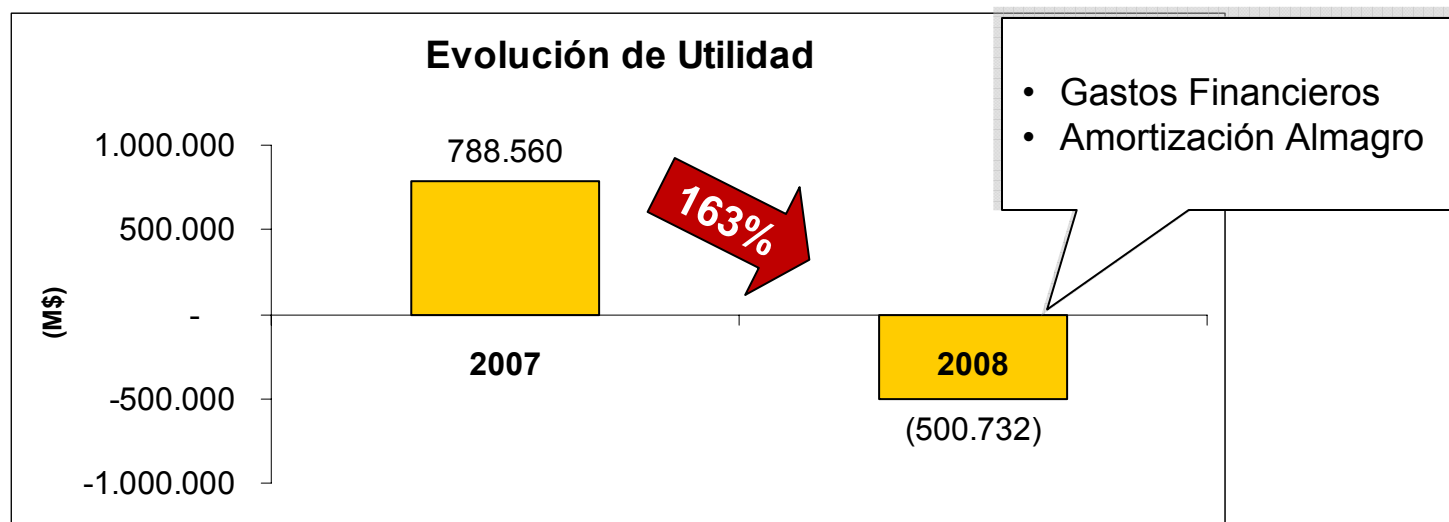
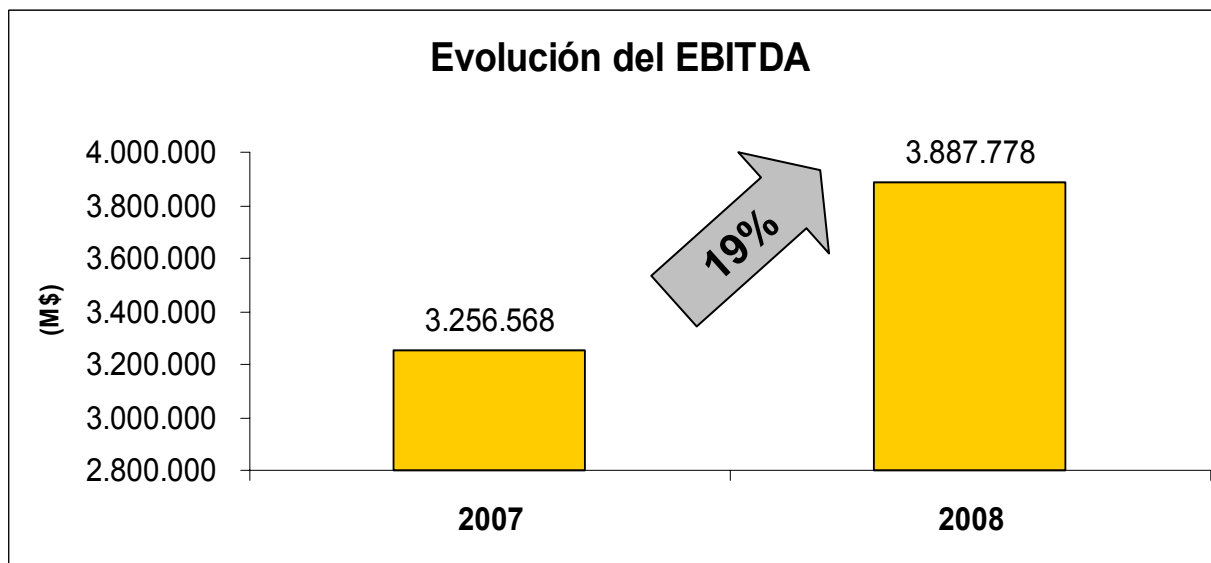
Resultados Consolidados del Primer Trimestre 2008 (Comparativo con 1T 2007)

socovesa
Donde quieres vivir.

	1T 2007	% Ventas	1T 2008	% Ventas	Δ 08/07
Ingresos de Explotación	\$ 26.616.424	100,0%	\$ 31.346.214	100,0%	17,8%
Margen de Explotación	\$ 5.902.784	22,2%	\$ 6.192.319	19,8%	4,9%
Resultado Operacional	\$ 3.009.720	11,3%	\$ 2.439.434	7,8%	-18,9%
Resultado No Operacional	(\$2.056.255)	-7,7%	(\$2.723.273)	-8,7%	32,4%
Impuesto a la Renta	(\$166.458)	-0,6%	(\$229.397)	-0,7%	37,8%
Resultado antes de Interés Minoritario	\$ 787.007	3,0%	(\$513.236)	-1,6%	-165,2%
Interés Minoritario	\$ 1.553	0,0%	\$ 12.504	0,0%	705,2%
Utilidad del Ejercicio	\$ 788.560	3,0%	(\$500.732)	-1,6%	-163,5%
EBITDA	\$ 3.256.568	12,2%	\$ 3.887.778	12,4%	19,4%

(Miles de \$ de Marzo 2008)





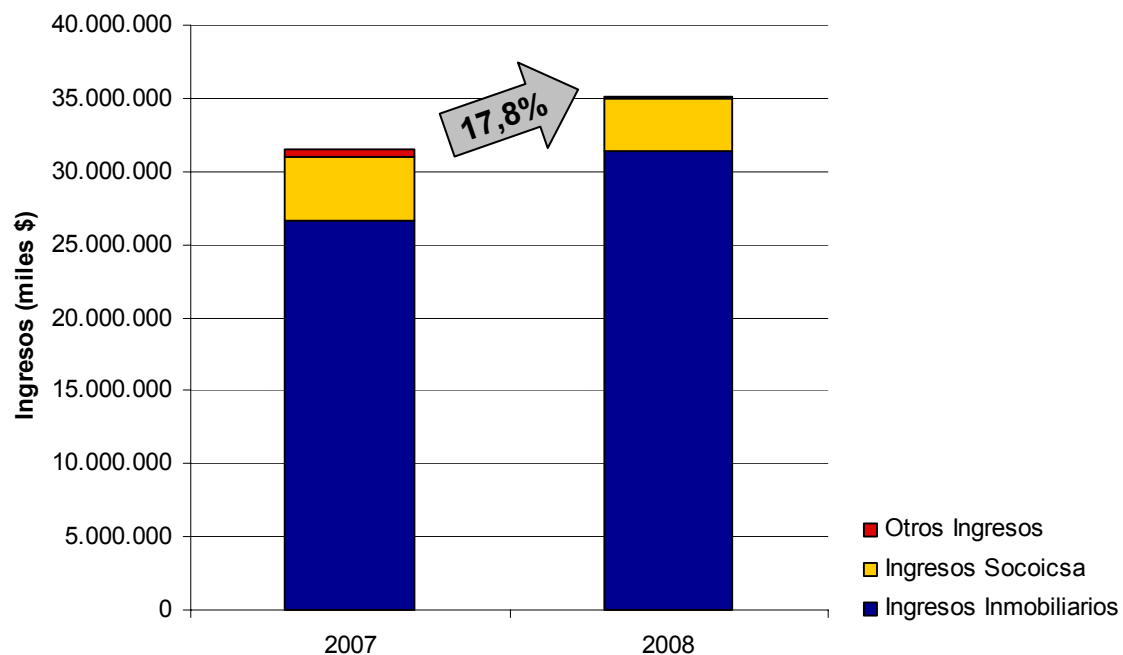
	2007	2008
Liquidez Corriente	1,40	1,21
Rotación de Inventario	0,15	0,15
Costo Explotación / Ventas	78%	80%
GAV / Ventas	11%	12%
EBITDA / Ventas	12,24%	12,40%
Deuda Financiera / Patrimonio	1,2x	1,16x
Pasivo / Patrimonio	1,63x	1,48x
EBITDA / Gasto Financiero	1.51x	1.05x

- **EBITDA**: Aumentó un 19,3% respecto al primer trimestre del año 2007, llegando a M\$3.887.778. Esto se debe principalmente a la consolidación de Almagro y a los mayores ingresos producto de la venta de activos.
- **Liquidez Corriente**: Bajó de 1,4 a 1,21 veces debido al aumento de la deuda financiera de corto plazo y al aumento de los ingresos percibidos por adelantado de las promesas de Almagro.
- **Costo de Explotación / Ventas**: Aumentó de 78% a 80% producto principalmente de la provisión de gasto de post venta (exigida por SVS) que anteriormente se consideraba en el resultado no operacional.
- **Razón de Endeudamiento**: Disminuyó de 1,62 a 1,45 gracias al aumento de capital realizado en en octubre del año 2007.

Descomposición de los Ingresos

DETALLE INGRESOS SOCOVESA S.A. (M \$)

	2007	% Total	2008	% Total	Δ 08/07
Ingresos Neg. Inmobiliario	\$21.744.559	81.7%	\$27.575.322	88.0%	26.8%
Ingresos Socoicsa	\$4.345.485	16.3%	\$3.675.105	11.7%	-15.4%
Otras Ventas	\$526.380	2.0%	\$95.787	0.3%	-81.8%
TOTAL INGRESOS	\$26.616.424		\$31.346.214		17.8%



SOCOVESA

	2007	2008	Δ 08/07
Facturaciones (MUF)	1.097	1.391	27%
Unidades Facturadas	685	682	-0.4%
Ventas (MUF)	1.238	1.902	35%
Unidades Vendidas	852	846	-0.7%

- Las facturaciones a marzo de 2008 son un 27% mayor que las registradas en el mismo período del año 2007. Este aumento es explicado principalmente por 2 razones:
 - ✓ Incorporación de Almagro a la compañía
- Los cierres han aumentado un 35% respecto al año 2007 producto del mayor número de proyectos a la venta y del buen desempeño de Almagro.

SOCOICSA (MUF)

	2007	2008	Δ 08/07
Ingresos	219,2	185,4	-15,4%
Margen Explotación	17,8	19,4	9,2%
Utilidad	3,7	3,4	-6,8%

- Durante el primer trimestre de año 2008, se ve una disminución de los ingresos reconocidos por el área de Ingeniería y Construcción; sin embargo, el margen de explotación mejora de 8,1% a 10,5%.
- Disminución de la utilidad se explica principalmente por un aumento de los gastos financieros

- Durante el Primer Trimestre, no hubo compras de terrenos significativas
 - Seguimos con un banco de terrenos equivalente a 15.136.222 mts² con un valor libro de MUF 8.552
- Terrenos en estudio:
 - Región Metropolitana
 - VI Región
 - IX Región

¿En qué estamos?

Corporativo

- Estamos en un proceso formal de reestructuración de procesos para lograr mayores eficiencias y sinergias asesorados por una empresa especialista en la materia
- Se está trabajando en evaluar el posicionamiento y arquitectura de marcas para expotar eficientemente el valor de éstas

Negocio Inmobiliario

- Se inició la venta del proyecto Los Cóndores y Edificio Las Palmas
- Se recepcionaron casas en los proyectos de Larapinta, Arboleda del Portal, Mirador Austral y Altos de Gamboa
- Durante el Primer Trimestre no hubo compras significativas de terrenos

Negocio Ingeniería y Construcción

- Hospital de Santa Cruz y Estadio de Temuco llevan un avance superior al proyectado
- Resto de las obras adjudicadas siguen con avances normales



socovesa®

Donde quieres vivir.

Informe Trimestral -- Primer Trimestre 2008

Santiago, 5 de Mayo, 2008