

SOCOVESA

PRESS RELEASE: JUN-2008

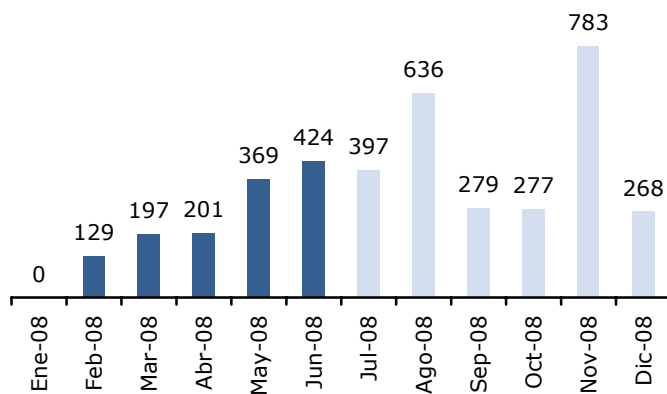


HIGHLIGHTS

Durante el primer semestre:

- Se compraron 650.120 m² de nuevos terrenos, ubicados principalmente en Santiago, Rancagua, Concepción y Temuco.
- Se escrituraron 1.887 viviendas.
- Salieron a la venta 3.444 viviendas en nuevos proyectos y etapas, con un total de 2.273 casas y 1.171 departamentos
- Se adjudicaron 4 nuevos proyectos para el negocio de ingeniería y construcción por un total de UF 1,4 millones.
- Los ingresos de explotación del período crecieron un 30,7%.
- El EBITDA consolidado aumentó en un 19,8%.

Número de viviendas recepcionadas



Hasta junio del año 2008 se han recepcionado 1.320 viviendas en todo Chile, de las cuales un 88,6% son casas y un 11,4% departamentos.

Se espera que este número llegue a 3.960 a diciembre, con un total de 3.264 casas y 696 departamentos.

INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES

	JUN-2008	JUN-2007 ¹	% 08/07
Cierres (MUF)	4.420	2.959	49,4%
Cierres (Unidades)	1.953	1.848	5,7%
Facturación (MUF)	3.358	2.520	33,3%
Facturación (Unidades)	1.506	1.603	(6,1%)
Banco de Terrenos (MUF)	8.465	5.160	64,1%
Banco de Terrenos (m2)	15.962.220	13.916.792	14,7%
Ingresos (MM\$)	86.583	66.255	30,7%
Margen Bruto	18,8%	20,4%	
EBITDA (MM\$)	7.966	6.650	19,8%
Margen EBITDA	9,2%	10,0%	
Utilidad (MM\$)	1.943	3.118	(37,7%)
Utilidad por Acción (\$)	1,59	3,40	(53,3%)

ADQUISICIÓN DE ALMAGRO

La adquisición por parte de Socovesa S.A. ("Socovesa" o la "Compañía") de la sociedad Almagro S.A. ("Almagro") se consolida desde el 1º de septiembre del 2007, por lo que gran parte de las variaciones de los Estados Financieros entre el período analizado son producto de la consolidación de las operaciones de Almagro.

Sin embargo, para un mayor entendimiento de estas variaciones, se presentan Estados Financieros Pro Forma para el período enero a junio 2007, que consideran la operación conjunta de Socovesa y Almagro².

Se destaca que a partir de los Estados Financieros de septiembre de 2007 las operaciones de Almagro se encuentran consolidadas con las de Socovesa por lo que los Estados Financieros trimestrales, a partir de marzo de 2009, serán totalmente comparables.

¹ No considera a Almagro.

² Los Estados Financieros Pro Forma a junio de 2007 se construyeron utilizando los Estados Financieros de Socovesa y Almagro a dicha fecha, suponiendo que la consolidación de Almagro. hubiese sido realizada desde el 1ero de enero de 2007. Para lograr comparar las cifras, se homogeneizaron las políticas contables de ambas empresas ya que Socovesa utiliza el "Método de Transferencia definitiva del bien" y Almagro utilizaba el "Método de Grado de Avance". Esto produjo ajustes en las cuentas de Ingresos de Explotación, de Costos de Explotación, de pago de impuestos asociado a dichos ingresos y costos de venta y de una cuenta extraordinaria, la cual reflejó el efecto acumulado del cambio en el método de reconocimiento de ingresos.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

<i>En millones de pesos</i>	JUN-2008		JUN-2007			JUN-2007		
	FECU	% Ventas	FECU	% Ventas	% 08/07	Pro Forma	% Ventas	% 08/07
Ingresos de Explotación	86.583	100%	66.255	100%	31%	92.045	100%	(6%)
Inmobiliario	68.929	80%	51.126	77%	35%	76.917	84%	(10%)
Ingeniería y Construcción	15.077	17%	13.321	20%	13%	13.321	14%	13%
Otros Ingresos	2.576	3%	1.808	3%	42%	1.808	2%	42%
Costos de Explotación	(70.285)	(81%)	(52.734)	(80%)	33%	(72.977)	(79%)	(4%)
Inmobiliario	(55.576)	(64%)	(38.802)	(59%)	43%	(59.046)	(64%)	(6%)
Ingeniería y Construcción	(13.192)	(15%)	(12.890)	(19%)	2%	(12.890)	(14%)	2%
Otros Egresos	(1.516)	(2%)	(1.042)	(2%)	46%	(1.042)	(1%)	46%
Margen de Explotación	16.298	19%	13.521	20%	21%	19.068	21%	(15%)
Gastos de Adm. y Ventas	(9.320)	(11%)	(7.277)	(11%)	28%	(8.820)	(10%)	6%
Resultado Operacional	6.978	8%	6.244	9%	12%	10.248	11%	(32%)
Depreciación	867		687			850		
Utilidad inversiones EE.RR.	158		4			- -		
Pérdida inversiones EE.RR.	(37)		(280)			(280)		
EBITDA Consolidado	7.966	9%	6.655	10%	20%	10.817	12%	(26%)

INGRESOS

Los Ingresos de Explotación de la Compañía fueron a junio del 2008 de M\$ 86.582.872, de los cuales un M\$ 68.929.352 fueron aportados por el negocio inmobiliario, M\$ 15.077.293 por el negocio de ingeniería y construcción, y el resto por otros ingresos. En comparación con los ingresos del año 2007, éstos crecieron un 31% y al comparar con el pro forma, hubo una disminución de un 6%, la cual se explica por una menor venta de viviendas principalmente en la unidad regional de Temuco. Esta unidad, durante el año 2007, facturó ingresos en forma excepcional por operaciones acordadas durante el año 2006. Esta caída en la facturación de dicha regional estaba considerada dentro del presupuesto del año 2008.

COSTOS

Los Costos de Explotación fueron de M\$ 70.284.908, los cuales se componen en M\$ 55.576.159 por los costos relacionados al negocio inmobiliario, M\$ 13.192.398 por los relacionados al negocio de ingeniería y construcción, y el resto por otros costos.

Respecto al mismo periodo del año anterior, el Margen Bruto disminuyó un punto porcentual y, al comparar con el pro forma, esta caída fue desde un 21% a un 19%, disminución que se explica mayoritariamente por aumento en los costos de construcción, en especial del acero, del cemento y de la mano de obra directa.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los Gastos de Administración y Venta, que a junio alcanzaron los M\$ 9.319.907, mantuvieron su proporción en relación a los ingresos relativamente estable con respecto a igual período del año anterior.

RESULTADO NO OPERACIONAL

El Resultado No Operacional del ejercicio, fue de M\$ (3.400.557), el que al compararse con los M\$ (2.607.879) del período anterior, implica una disminución de 31% y de un 26% si se compara con la cifra pro forma. Esta disminución se debe de manera importante tanto al aumento del gasto financiero del período, el cual está vinculado al aumento de las tasas de corto plazo y al crédito sindicado suscrito para financiar parcialmente la adquisición de Almagro, como a la amortización del menor valor generado por la adquisición. Estos mayores costos fueron compensados parcialmente por una mayor Corrección Monetaria, la cual se debe a la política de financiamiento de la compañía, a mayores Ingresos No Operacionales, los cuales se conforman mayoritariamente ingresos por asesorías inmobiliarias y, finalmente a mayores Ingresos Financieros.

UTILIDAD NETA

Todos estos efectos hicieron que el Resultado antes de Impuesto a la Renta se mantuviera relativamente constante, sin embargo, la Utilidad Neta cayó en un 37,7%, disminución que se explica por un aumento en el descuento correspondiente al Interés Minoritario por M\$ 785.788 y por el aumento el Impuesto a la Renta en M\$ 330.7683. No obstante, si se compara con la Utilidad Neta pro forma, la caída fue de solo un 1,6%, lo que significa que Socovesa ha logrado mantener sus resultados estables en medio de un panorama macroeconómico poco favorable para el sector inmobiliario.

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

<i>En millones de pesos</i>	JUN-2008 FECU	JUN-2007 FECU	% 08/07	JUN-2007 PRO FORMA	% 08/07
Activos Circulantes	281.490	191.778	47%	289.137	(3%)
Activos Fijos	22.330	17.154	30%	25.000	(11%)
Otros Activos	215.835	89.798	140%	176.176	23%
Total Activos	519.655	298.731	74%	490.313	6%
Pasivos Circulantes	255.484	157.230	62%	226.485	13%
Pasivos Largo Plazo	65.199	29.527	121%	145.521	(55%)
Interés Minoritario	5.785	4.801	20%	6.642	(13%)
Patrimonio	193.187	107.172	80%	111.665	73%
Total Pasivos	519.655	298.731	74%	490.313	6%

Al comparar las partidas del Balance Consolidado de Socovesa a junio de 2008 con el pro forma a junio de 2007, se aprecia que las cuentas con cambios más significativos son el Patrimonio y los Pasivos a Largo Plazo. El efecto en el Patrimonio se debe principalmente al aumento de capital realizado en octubre de 2007 y la caída en los Pasivos de Largo Plazo, se deben a que en el balance pro forma a junio se contabilizó la deuda para la adquisición de Almagro, la cual fue prepagada en parte con el aumento de capital.

³ La provisión de impuesto se ve aumentada principalmente por el reconocimiento inicial del Valor Justo por la adquisición de Almagro, autorizada por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 7 de agosto de 2008, Oficio N° 21.189.

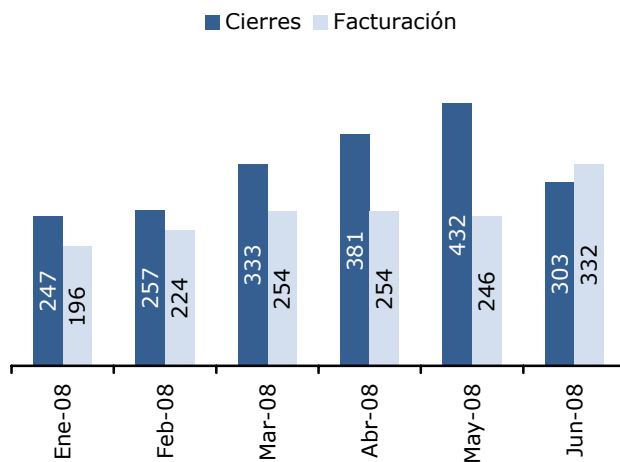
NEGOCIO INMOBILIARIO

Socovesa desarrolla sus actividades inmobiliarias a través de unidades de negocios regionales, cada una con su propia administración, debiendo reportar todas ellas al gerente general de la Compañía. Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido por negocio, además de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados regionales. Por último, este sistema organizacional ha permitido la expansión geográfica en forma sostenida y ordenada.

VENTA DE VIVIENDAS

Actualmente, Socovesa está llevando a cabo 75 proyectos a lo largo de todo Chile, los cuales consideran la venta de 10.860 casas y 4.035 departamentos, con precios promedio de UF 1.792 y UF 3.835 respectivamente.

Cierres y Facturación (unidades)



A junio del presente año se concretaron 1.953 cierres y facturaron 1.506 unidades, lo cual significa un avance del 47,5% y un 36,7% respectivamente de las unidades proyectadas para el año 2008.

Es importante considerar el carácter cíclico del negocio inmobiliario, donde alrededor de 2/3 de las recepciones municipales se concretan en el segundo semestre, lo cual impulsa fuertemente la facturación durante dicho período

Dada la venta mensual y el stock de viviendas a junio, a Socovesa le quedan 16,0 meses para agotar stock en las casas y 25,3 meses para agotar stock en los departamentos, con un promedio de 20,4 meses. Estas cifras son cercanas a las del mercado nacional según el Informe Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción del mes de junio, donde las casas tienen un promedio de 14,3 meses para agotar stock, los departamentos un promedio de 24,8 meses y el mercado total de 21,0 meses.

TERRENOS

Socovesa posee actualmente un stock de terrenos UF 8,5 millones. Se espera que durante el segundo semestre se compren nuevos terrenos por un valor de hasta UF 1 millón.

PROYECTOS FUTUROS

Para los próximos años, Socovesa posee una amplia cartera de proyectos en desarrollo y de proyectos futuros. De los primeros, actualmente existen en venta viviendas por un total de UF 34,3 millones, las cuales tienen un grado de avance de venta promedio del 55,3%. A su vez, los proyectos nuevos que se desarrollarán dentro de los próximos 3 años suman ventas por UF 32,7 millones.

NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

El negocio de ingeniería y construcción se realiza desde el año 2003 a través de la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. ("Socoicsa"). Esta sociedad fue creada para asesorar, solucionar y ejecutar proyectos de diversa índole, con un enfoque integral y estableciendo relaciones de confianza con sus clientes, sean institucionales o privados. Orienta sus operaciones hacia la construcción de infraestructura privada e infraestructura de vivienda pública. La zona geográfica de ejecución de obras va desde Calama hasta Punta Arenas, incluyendo ciudades como: Rancagua, Santa Cruz, Concepción, Temuco, Puerto Natales, Punta Arenas y la Región Metropolitana.

Al 30 de Junio de 2008, Socoicsa posee 12 contratos de obras de construcción vigentes, con ingresos estimados generados por estos contratos son aproximadamente UF 2,8 millones, de los cuales UF 2,0 millones se facturarán durante el presente año.

RESULTADO FINANCIERO

Los Ingresos de Socoicsa⁴ a junio de 2008 alcanzaron los M\$ 18.198.451 registrando un incremento de un 11,5% a igual periodo del año 2007. Este aumento se debe al mayor número de obras en ejecución, lo que a su vez ha logrado mejorar el Margen de Explotación desde M\$ 479.554 a M\$ 2.199.420. Estos mayores volúmenes, junto con los avances alcanzados en la eficiencia en la ejecución de obras, generaron una mejora de 10 puntos porcentuales en el Resultado de Explotación.

De esta forma, la Utilidad Neta alcanzó M\$ 1.139.731, lo cual implica un margen de 6,3% sobre las ventas y un aumento de M\$ 1.492.238 con respecto a igual periodo del año 2007.

Es importante mencionar que el alza generalizada en el precio de *commodities*, de los cuales el fierro, cobre y petróleo tienen un uso intensivo en la construcción, puede afectar los costos de las obras que tienen proyectado su término durante el año 2009.

NUEVOS PROYECTOS

Durante el primer semestre Socoicsa se adjudicó 4 nuevos proyectos que tendrán ingresos por UF 1,4 millones estos son:

Proyecto	Mandante	Características
Colector Interceptor Alameda Etapa II	Dirección de Obras Hidráulicas - MOP	Excavación, cama de asentamiento, tubería y obras anexas, en un tramo de 6 Km.
Hospital de Santa Cruz	Ministerio de Salud	Centro Hospitalario con capacidad para 85 camas.
Mejoramiento Estadio Municipal German Becker	Municipalidad de Temuco	Estadio de fútbol con capacidad de 18.000 personas y edificio central de 7.000 m ² .
Implementación Complejo Hospitalario Lota-Coronel	Servicio de Salud Concepción	Nuevo edificio de y remodelaciones en los Hospitales de Lota y Coronel.

⁴ Esta cifra considera que durante el primer semestre se facturaron obras con empresas relacionadas, por lo que no figuran en las ventas consolidadas de Socovesa.

CONTACTO

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

www.socovesa.cl