

EMPRESAS 
SOCOVESA

ENTREGA DE RESULTADOS 3Q 11

Santiago, 22 de Noviembre de 2011

1. REVISIÓN RESULTADOS A SEPTIEMBRE 2011

HIGHLIGHTS

- Drivers del negocio inmobiliario mostrando una evolución positiva:
 - > Continúa la mejora en los márgenes inmobiliarios
 - > Aumento de cierres de negocio en un 6% respecto al periodo enero-septiembre del año 2010
 - > Durante el 3^{er} trimestre se lanzaron 9 proyectos con una venta potencial de MUF 2.800
 - > Disminución de 18% del stock de viviendas terminadas respecto a septiembre 2010 – MUF 2.529 en viviendas terminadas (Gestión)
- Durante el 3^{er} trimestre, SDC concretó la compra de dos nuevos terrenos ubicados en Providencia para el desarrollo de proyectos de oficina.
- Los resultados del periodo del Área I&C, están por debajo de lo esperado. Se está trabajando para aumentar la exposición de la Compañía al segmento de Montajes que presenta mayores márgenes y muy buenas perspectivas de demanda.

EL PERIODO ENERO-SEPTIEMBRE DE ESTE AÑO AÚN NO REFLEJA EL RITMO COMERCIAL DEL NEGOCIO YA QUE LA MAYOR PARTE DE LAS RECEPCIONES MUNICIPALES OCURRIRÁN EL 4^{to} TRIMESTRE

Estado de Resultados	9M 11	9M 10	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	197,067,989	167,899,383	17.4%
Neg. Inmobiliario	138,307,067	148,493,430	
Neg. I&C	58,760,922	19,405,953	
Costo de ventas	(163,323,503)	(133,974,560)	21.9%
Ganancia bruta	33,744,486	33,924,823	-0.5%
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>17.1%</i>	<i>20.2%</i>	
Gasto de administración	(21,230,047)	(20,116,125)	5.5%
EBITDA	14,038,440	15,708,110	-10.6%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>7.1%</i>	<i>9.4%</i>	
Ganancia (pérdida), atribuible a prop. de controladora	1,645,746	7,360,217	-77.6%
<i>Margen Neto (%)</i>	<i>0.8%</i>	<i>4.4%</i>	

I&C pasó de representar el 12% de los ingresos a representar el 30%, con un margen negativo con el consecuente impacto en el margen de la Compañía

2. NEGOCIO INMOBILIARIO

EL MARGEN DEL NEGOCIO INMOBILIARIO SIGUE MOSTRANDO UN ALZA RESPECTO AL AÑO PASADO -- EL 4^{to} TRIMESTRE DEBIERA REGISTRARSE UN AUMENTO EN EL MARGEN EBITDA Y EN LA UTILIDAD DE ESTA ÁREA DE NEGOCIO

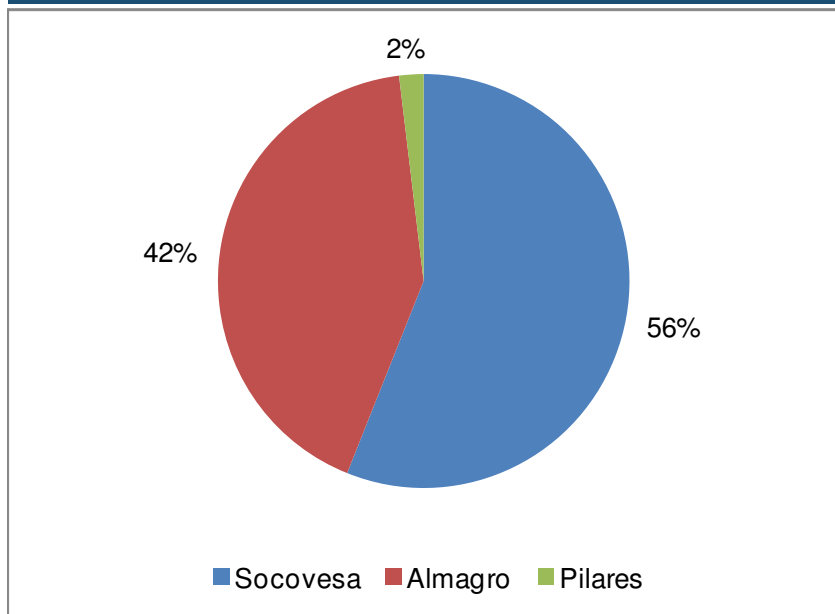
Desarrollo Inmobiliario	9M 11	9M 10	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	138,307,067	148,493,430	-6.9%
Costo de ventas	(105,041,830)	(114,991,987)	-8.7%
<i>Ganancia bruta</i>	33,265,237	33,501,443	-0.7%
<i>Margen Bruto (%)</i>	24.1%	22.6%	
Gasto de administración	(18,355,568)	(17,591,153)	4.3%
EBITDA	16,296,718	17,732,917	-8.1%
<i>Mg. EBITDA (%)</i>	11.8%	11.9%	

Facturación Viviendas Nuevas

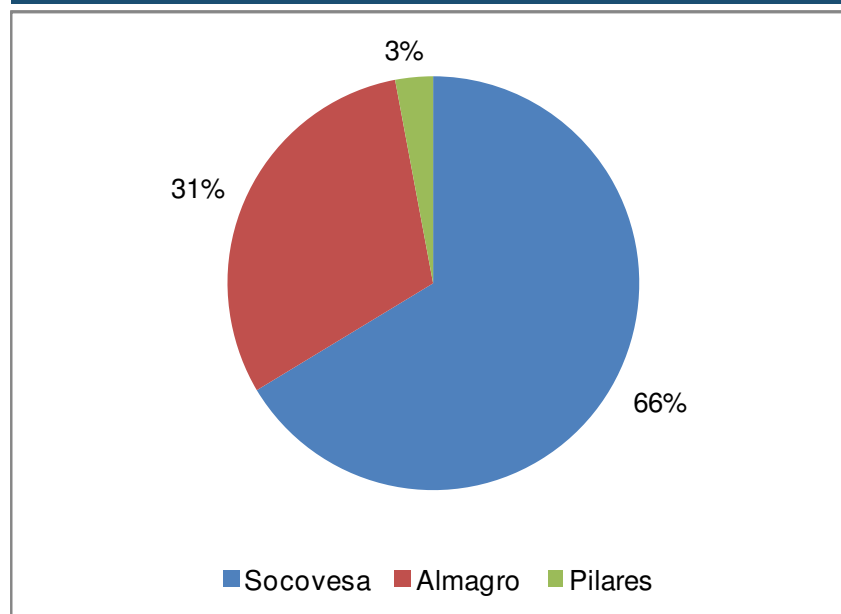
	MUF		Precio Promedio		Unidades	
	9M 11	9M 10	9M 11	9M 10	9M 11	9M 10
Socovesa	MUF 3,691	MUF 3,504	UF 2,493	UF 1,444	1,481 Unds	2,427 Unds
Almagro	MUF 1,835	MUF 2,780	UF 4,718	UF 5,418	389 Unds	513 Unds
Pilares	MUF 185	MUF 354	UF 1,123	UF 1,028	165 Unds	344 Unds
TOTAL	MUF 5,712	MUF 6,637	UF 2,807	UF 2,021	2,035 Unds	3,284 Unds

TODAS LAS FILIALES RESIDENCIALES MUESTRAN UNA MEJORA DE SUS MÁRGENES BRUTOS RESPECTO AL AÑO 2010

INGRESOS 2010



INGRESOS 2011



	Socovesa	Almagro	Pilares	N. Inmob.
Mg. Bruto	18.4%	28.5%	15.5%	22.6%

	Socovesa	Almagro	Pilares	N. Inmob.
Mg. Bruto	21.3%	30.6%	17.0%	24.1%

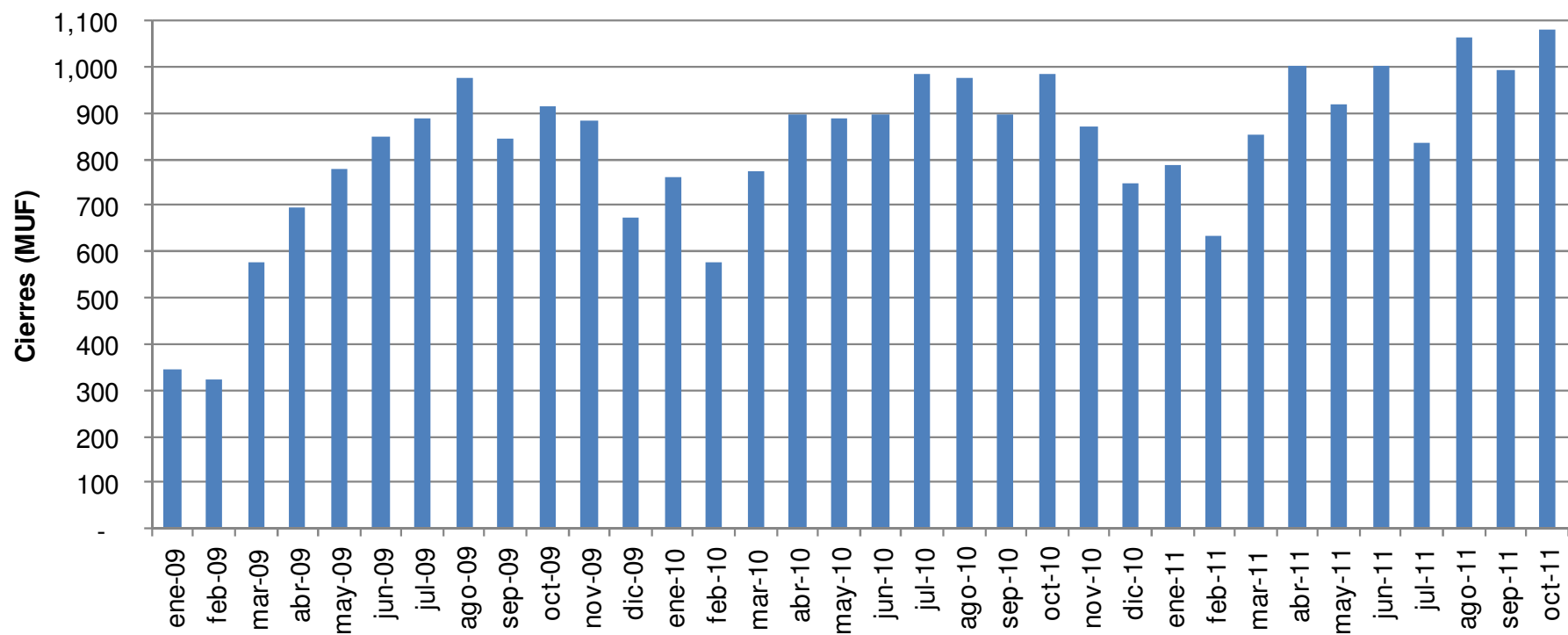
LOS DRIVERS DEL NEGOCIO INMOBILIARIO SIGUEN MOSTRANDO UNA EVOLUCIÓN POSITIVA

	2011	2008	2009	2010
Cierres o Promesas de Negocio Octubre Δ 11/ años anteriores	MUF 9,172	MUF 7,035 30.4%	MUF 7,195 27.5%	MUF 8,634 6.2%
Ventas de la Industria CChC a Sept Δ 11/ años anteriores	MUF 58,213	MUF 53,580 8.6%	MUF 48,187 20.8%	MUF 43,462 33.9%
Stock al cierre de Octubre Δ 11/ 10	MUF 2,432	MUF 4,331	MUF 4,922	MUF 2,863 -15.1%
Oferta a Octubre Δ 11/ 10	MUF 16,001	MUF 12,804	MUF 12,023	MUF 10,886 47.0%
Meses para agotar stock	16 MESES	18 MESES	14 MESES	12 MESES

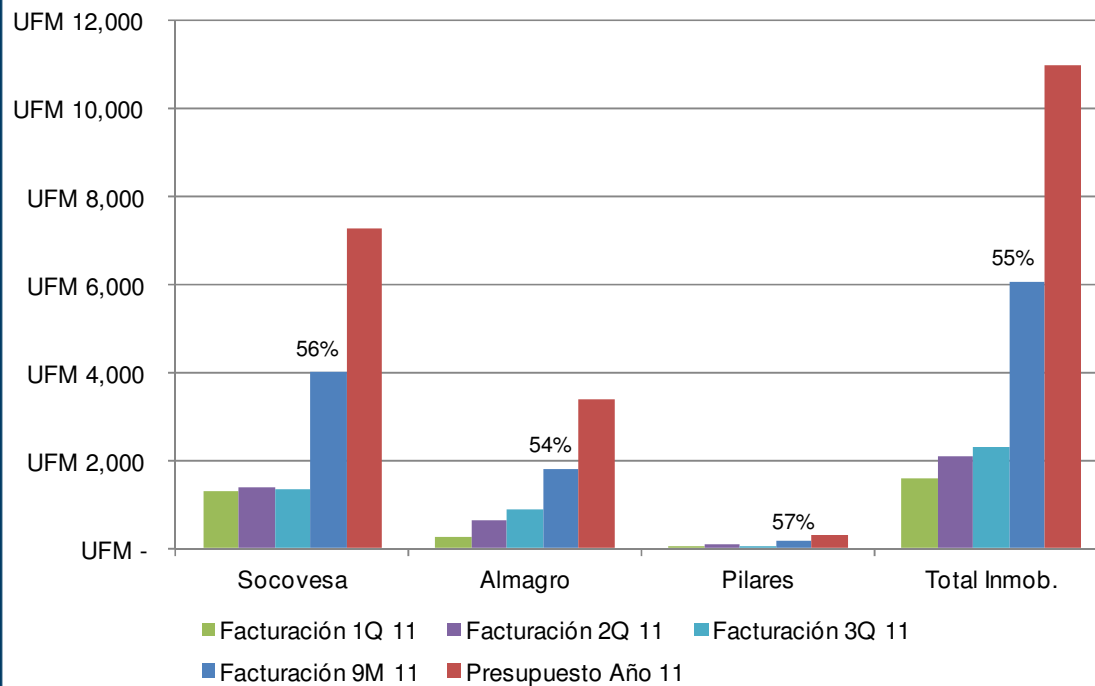
Lanzamientos de Proyectos Negocio Inmobiliario

	A Septiembre Real	Ppto. 4to Trimestre	Total Año 2011	Ppto. Original Año 2011
N° Proyectos	40	27	67	55
Unidades	3,641 Unds	2,498 Unds	6,139 Unds	4,560 Unds
Venta Potencial (MUF)	MUF 10,821	MUF 5,269	MUF 16,090	MUF 12,339

Y LOS CIERRES DE NEGOCIOS O PROMESAS SE UBICAN EN NIVELES DE RECORD HISTORICOS



PRODUCTO DE LAS RECEPCIONES MUNICIPALES QUE SE REALIZARÁN EL 4^{to} TRIMESTE , LA FACTURACIÓN SE CONCENTRARÁ EN LOS ÚLTIMOS MESES DEL AÑO

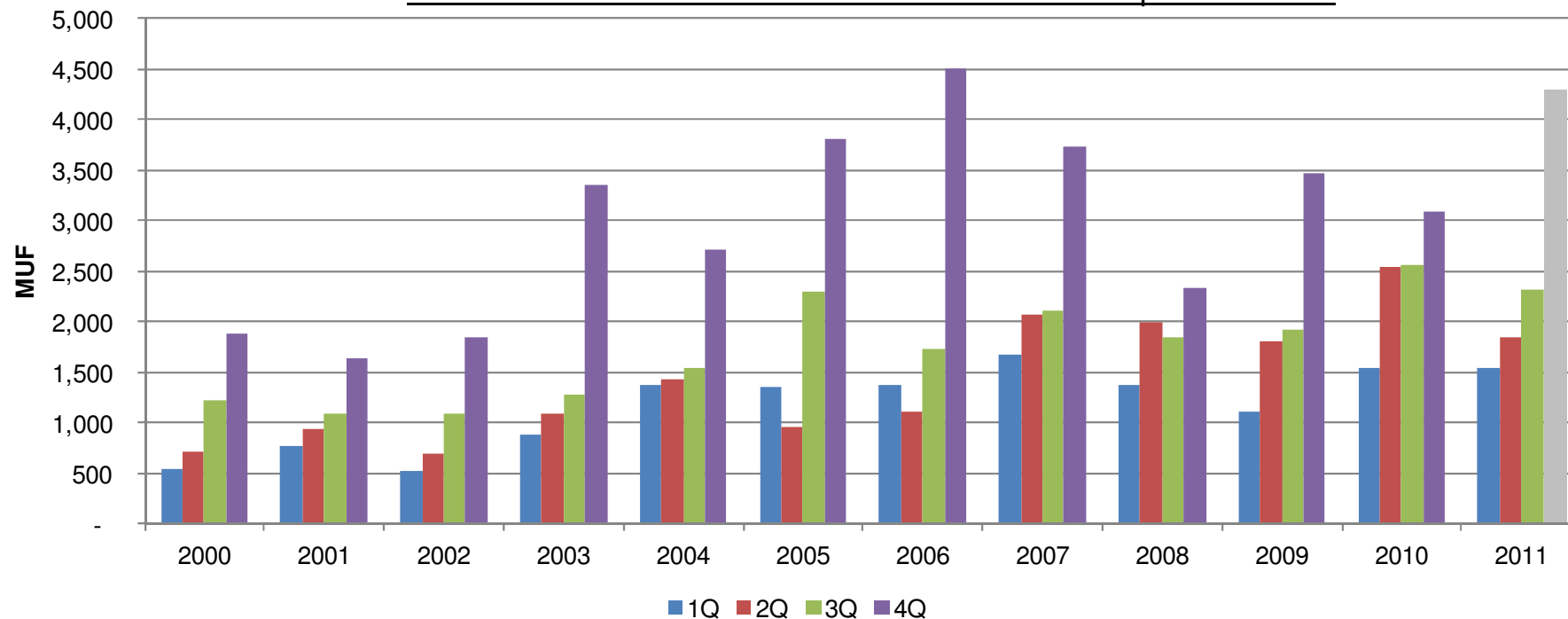


Recepciones Municipales

	3Q 11		4Q 11	
	Proy.	MUF	Proy.	MUF
Socovesa	11	UF 1,530	20	UF 3,298
Almagro	3	UF 1,090	6	UF 1,743
Pilares	0	UF 0	0	UF 0
TOTAL	14	UF 2,619	26	UF 5,041

¿QUÉ ESPERAMOS PARA EL PERIODO OCTUBRE-DICIEMBRE DE 2011?

Evolución de la Facturación de Viviendas Nuevas por Trimestre

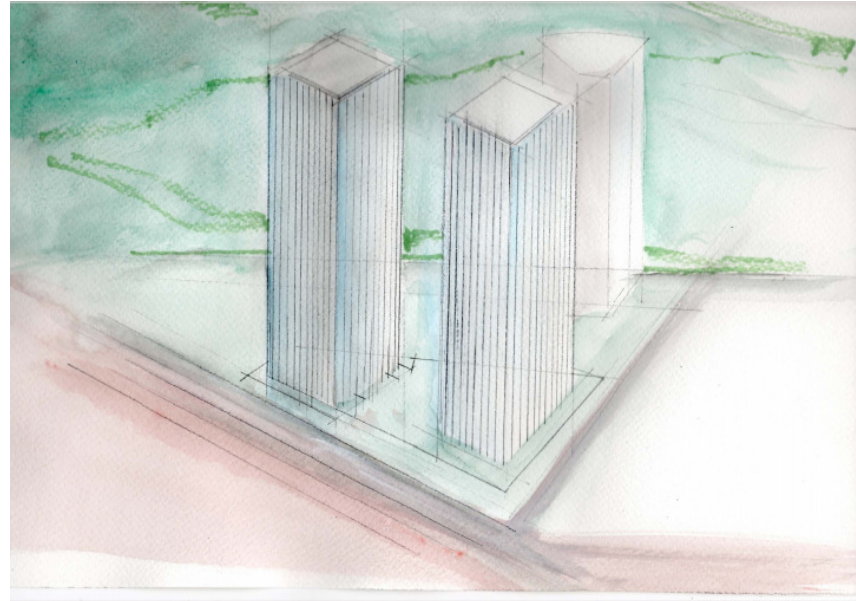
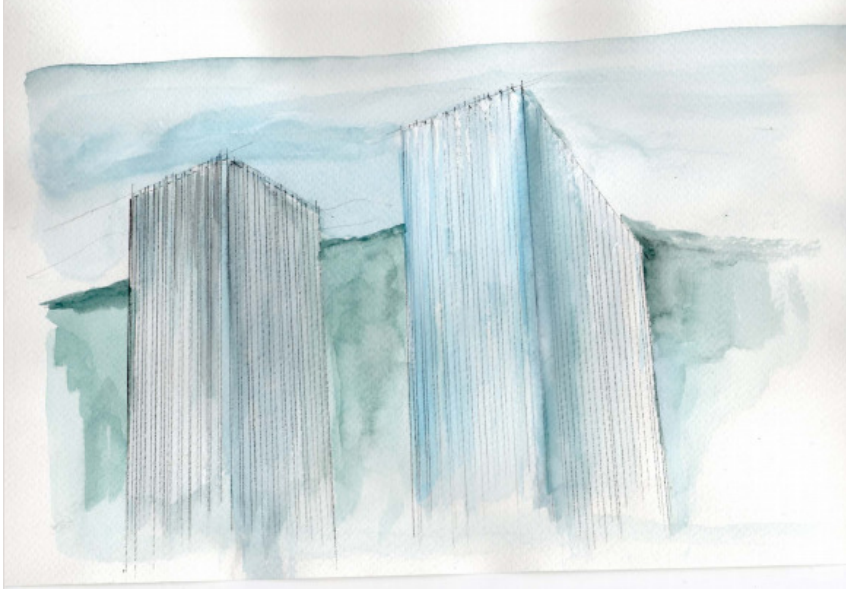


Facturación Total 2011

	9M 11	4Q 11	2011
Socovesa	UFM 4,167	UFM 2,695	UFM 6,862
Almagro	UFM 1,929	UFM 1,821	UFM 3,750
Pilares	UFM 186	UFM 129	UFM 315
Área Inmobiliaria	UFM 6,282	UFM 4,645	UFM 10,927

SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES (SDC)

- Edificio Ombú:
 - Edificio de 10 pisos con una superficie de aproximadamente 3.700 m² útiles, ubicado en Av. Andrés Bello, Providencia.
 - Fecha de entrega: enero de 2012.
 - Edificio destinado al arriendo, para que una vez arrendado al 100%, se venda a un fondo de inversión => a la fecha, hay 4 pisos arrendados y una oferta de compra por el proyecto
- Durante el tercer trimestre se compraron dos nuevos terrenos:
 - a) Terreno General Calderón, Providencia:
 - Proyecto en sociedad con Camargo Inmobiliaria (en este caso será 70% la participación de SDC).
 - El proyecto considera alrededor de 12.000 m² útiles de oficinas (casi 3 veces el tamaño del Ombú) => MUF 730 de venta potencial.
 - Proyecto a entregarse a mediados de 2013.
 - b) Terreno Los Conquistadores:
 - Edificio de oficinas clase A+ de aproximadamente 25.000 m² útiles => MUF 1.750 de venta potencial.
 - Participación de SDC será de un 90%.
 - Proyecto a entregarse a fines 2013 / principios 2014



Bosquejo del Proyecto Los Conquistadores

- 25.000 m² útiles
- Fecha de entrega: fines 2013 / principios 2014

3. NEGOCIO DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

EN EL NEGOCIO DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, NUESTRO OBJETIVO ES MANTENER EL VOLUMEN EN EL NEGOCIO DE OBRAS CIVILES Y CRECER EN EL NEGOCIO DE MONTAJES.



Obras
Civiles

- El negocio de obras civiles no ha rentado de acuerdo a lo planificado:
 - » Algunas paralizaciones y demoras en varias obras, impactó negativamente los márgenes por mayores gastos generales.
 - » Bajas barreras de entrada promueven márgenes mas estrechos.
- Esperamos una mejora relativa en los márgenes:
 - » Orientación a proyectos de mayor envergadura.
 - » Disminución de los GAV.



Montajes

- Al 3Q '11, tenemos contratos vigentes en las siguientes áreas:
 - » Celulosa; Contratos con Arauco, CMPC por MUF 160
 - » Energía; Contratos con Alstom (Colbún) por MUF 265
 - » Minería; Contratos con SQM por MUF 227 } MUF 652
- Para el próximo semestre, tenemos en estudio y ofertas presentadas en las siguientes áreas:
 - » Energía por MUF 260
 - » Minería por MUF 350
 - » Industrial por MUF 84
 - » Celulosa por MUF 36 } MUF 730

ESTADO DE RESULTADOS DEL NEGOCIO DE INGENIERÍA Y CONTRUCCIÓN

Ingeniería y Construcción	9M 11	9M 10	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	58,760,922	19,405,953	202.8%
Costo de ventas	(58,281,673)	(18,982,573)	207.0%
<i>Ganancia bruta</i>	479,249	423,380	13.2%
<i>Margen Bruto (%)</i>	0.8%	2.2%	
Gasto de administración	(2,874,479)	(2,524,972)	13.8%
EBITDA	(2,258,278)	(2,024,807)	11.5%
<i>Mg. EBITDA (%)</i>	-3.8%	-10.4%	

AL 30 DE OCTUBRE, EL NÚMERO DE OBRAS EN EJECUCIÓN ALCANZABA LOS 14 PROYECTOS

OBRA	MANDANTE	A facturar 2011, 4Q, MUF	Fecha Término	Plazo Ejecución
OBRAS CIVILES		754		
Hospital Cañete	S. Salud Arauco		sep-11	31 meses
Edificio Ombu	Inmobiliaria y Constructora OMBU S.A.		sep-11	16 meses
Centro Distribución LIDER	Saitec		oct-11	10 meses
Holiday Inn Aeropuerto	Talbots Hotel		mar-12	7 meses
Santiago College	Fund. Educacional Santiago College		ene-12	12 meses
Mall Concepción	Mall del Concepción S.A.		may-12	15 meses
MONTAJES		290		
Central Lautaro	Comasa S.A.		may-11	16 meses
Planta Dual SQM	SQM Salar S.A		ago-11	5 meses
Reemplazo Descortezador Planta Arauco	Celulosa Arauco		jul-11	4 meses
Planta Carnalita	SQM Salar S.A		jun-11	3 meses
OCCC Caldera CMPC Laja	CMPC		abr-11	3 meses
Central Angostura	Alstom		oct-13	24 meses
Planta Santa Fe linea de secado CMPC	CMPC		ene-12	3 meses
SC Unimarc	Rendic Hmnos		ene-12	3 meses
Total	14 Proyectos	1,044		

4. OUTLOOK 2012

HOY ENFRENTAMOS UN ESCENARIO MACROECONÓMICO MAS INCIERTO QUE
HACE UN PAR DE MESES ATRÁS, SIN EMBARGO TODAVÍA SE VE FAVORABLE
PARA LA INDUSTRIA

	Promedio		
	2010	2011	2012
Precio Cobre	342	393	325
Precio Petroleo	79	92	73
PIB Mundial (%)	5.0	3.9	3.6
PIB EE.UU. (%)	2.9	1.7	1.3
PIB Chile (%)	5.2	6.3	4.4
TPM EE.UU. (%)	0.3	0.2	0.1
TPM Zona Euro (%)	1.0	1.3	1.0
TPM Chile (%)	1.5	4.8	4.1
Inflación Chile (%)	1.4	3.2	2.3
T. bond 10 Y (%)	3.2	2.8	2.2
BCU 10 Y (%)	3.0	2.7	2.3
BCP 10Y (%)	6.3	5.9	5.3

CON TODO, SI LA CRISIS ECONÓMICA / FINANCIERA NO SE PROFUNDIZA, EL 2012 DEBIERA SER UN AÑO CON MEJORES RESULTADOS QUE EL 2011

- Si pensamos en un crecimiento del PIB local en torno al 4%, el área inmobiliaria enfrenta un buen ciclo macro por lo que las filiales debieran seguir mejorando sus volúmenes y márgenes.
- Esperamos lanzar 55 proyectos => venta potencial de MUF 13.500
- La compra de terrenos debiera alcanzar los MUF 2.000 para mantener un buen ritmo comercial en los años venideros
- Con una política de subsidios más estable y acorde a los montos históricos, Socovesa Sur y Pilares enfrentan un panorama bastante más favorable para su negocio (subsidios aumentarían en 30% respecto al año 2011)
- Socovesa Santiago debiera seguir en buen pie, aumentando los volúmenes de facturación de viviendas y mejorando su EBITDA
- En materia de facturación, Almagro tendrá un año levemente por debajo del 2011, pero con buenos resultados y una buena proyección de ingresos para el 2013

Negocio
Inmobiliario

CON TODO, SI LA CRISIS ECONÓMICA / FINANCIERA NO SE PROFUNDIZA, EL 2012 DEBIERA SER UN AÑO CON MEJORES RESULTADOS QUE EL 2011



Negocio
I&C

- Los altos precios de los *commodities*, impulsan con fuerza el área minera y celulosa.
- La inversión en proyectos que demandan gran cantidad de energía, sumado a un déficit existente en el país, hacen necesario una inversión relevante en el sector de energía.
- La proyección para 2012 – 2013 en Concesiones hospitalarias, son estimadas en US\$ 1.960 millones.
- Otras obras por mencionar de infraestructura publica son: Metro línea 3, Metro línea 6 y establecimientos carcelarios.
- Fuerte crecimiento del retail en malls y supermercados.

EMPRESAS 
S O C O V E S A

ENTREGA DE RESULTADOS 3Q 11

Santiago, 22 de Noviembre de 2011