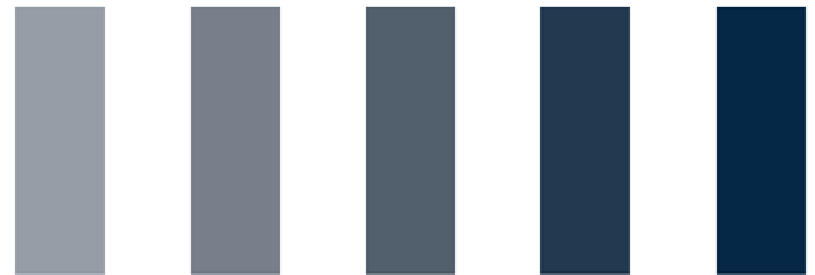


Press Release

Entrega de Resultados 2do Trimestre 2012

28 de agosto de 2012





Highlights del semestre

- Negocio inmobiliario con buenos indicadores de gestión:
 - > Cierres de negocio un 12% sobre lo proyectado para el periodo y un 26% sobre el mismo periodo del año 2011 => Volúmenes de promesas netas mensuales por sobre MUF 1.000 desde marzo
 - > Margen Bruto del 25.5%
 - > Durante el 2Q lanzamos 11 proyectos con una venta potencial de MUF 3.000
 - > La velocidad de venta, considerando los últimos tres meses móviles, alcanza los 12 meses
- Terrenos:
 - > Durante el 1S 12 se vendieron terrenos por MUF 248, generando una utilidad antes de impuesto de MUF 78 y existen promesas por MUF 737 para el resto del año
- El área de ingeniería y construcción está terminando sus proyectos de obras civiles, algunos con márgenes negativos, para concentrarse en los proyectos de montajes.

El resultado del primer semestre se vio impactado por una menor facturación de viviendas, por el término de contratos del área de I&C y por un mayor GAV y costo financiero

Estado de Resultados EMPRESAS SOCOVESA	jun-12	jun-11	Δ 12/11
Ingresos de actividades ordinarias	MUF 4.851	MUF 5.333	-9,0%
Costo de ventas	(MUF 4.200)	(MUF 4.435)	-5,3%
Ganancia bruta	MUF 651	MUF 898	-27,5%
<i>Margen Bruto (%)</i>	13,4%	16,8%	
Gasto de administración	(MUF 712)	(MUF 637)	11,8%
<i>% GAV</i>	-14,7%	-11,9%	
EBITDA	MUF 78	MUF 372	-79,1%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	1,6%	7,0%	
Ganancia (pérdida), atribuible a prop. de controladora	(MUF 289)	(MUF 3)	
<i>Margen Neto (%)</i>	-6,0%	-0,1%	

1. NEGOCIO DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

En el área de Ingeniería y Construcción, la estrategia es minimizar la operación de obras civiles y migrar hacia un negocio de nicho

Estado de Resultados AREA I&C	jun-12	jun-11	Δ 12/11
Ingresos de actividades ordinarias	MUF 1.260	MUF 1.436	-12,3%
Costo de ventas	(MUF 1.524)	(MUF 1.448)	5,2%
Ganancia bruta	(MUF 264)	(MUF 12)	2045,8%
<i>Margen Bruto (%)</i>	-20,9%	-0,9%	
Gasto de administración	(MUF 79)	(MUF 84)	-6,4%
<i>% GAV</i>	-6,3%	-5,9%	
EBITDA	(MUF 337)	(MUF 93)	262,6%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	-26,7%	-6,5%	
Ganancia (pérdida), atribuible a prop. de controladora	(MUF 268)	(MUF 108)	
<i>Margen Neto (%)</i>	-21,3%	-7,5%	

Actualmente Socoicsa tiene 7 proyectos en desarrollo cuyo monto remanente de inversión alcanza a MUF 600

Obra	Área de Negocio	Monto del Contrato	Grado de Avance	Fecha de Término
Parque Eolico*	Montajes	UF 38.745	40,2%	sep-12
Tottus Chillan	Obras Civiles	UF 42.263	15,4%	oct-12
Planta Biomasa Valdivia	Montajes	UF 95.531	24,0%	dic-12
Holiday Inn Aeropuerto*	Obras Civiles	UF 97.897	31,3%	dic-12
Mall Concepción	Obras Civiles	UF 281.403	89,1%	mar-13
Terminaciones Mall de Concepción	Obras Civiles	UF 315.044	43,9%	may-13
Central Angostura	Montajes	UF 265.000	27,8%	oct-13
Total		UF 1.135.884		

* Contratos por administración

La filial mantiene 3 juicios vigentes

OBRA	ORGANISMO DEMANDADO	MOTIVO	MONTO DEMANDADO	CUENTA CONTABLE DONDE ESTA REGISTRADA LA OBRA
Estadio de Temuco	Ilustre Municipalidad de Temuco e IND	Estado de pagos adeudados + obras extra	MUF 82	Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar
Hospital de Cañete*	Servicio de Salud de Arauco	Estados de pagos adeudados + gastos extra por aumento de plazo + obras extra	MUF 420	Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar
Casas Calama (SOCTEC – 50% Socoicsa)	Codelco - División Norte	Sobrecostos en la obra	MUF 400**	Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

* La demanda aún no ha sido notificada

** Cifra consolidada. Socoicsa tiene el 50% del consorcio SOCTEC

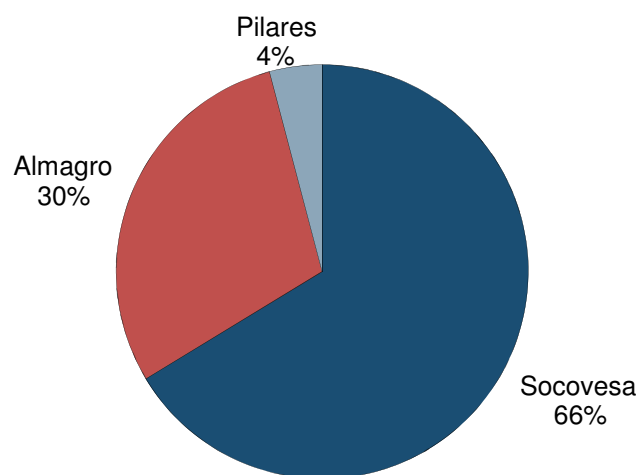
2. NEGOCIO INMOBILIARIO

Los indicadores de gestión del Negocio Inmobiliario están en línea con la estrategia definida. La baja facturación del primer semestre está de acuerdo a lo presupuestado para este año.

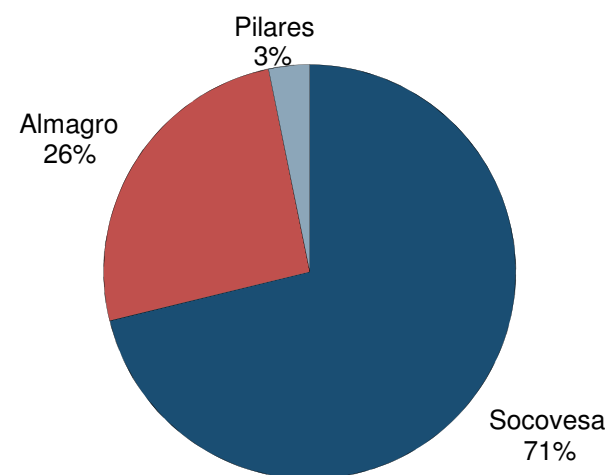
Estado de Resultados AREA INMOB.	jun-12	jun-11	Δ 12/11
Ingresos de actividades ordinarias	MUF 3.591	MUF 3.897	-7,8%
Costo de ventas	(MUF 2.676)	(MUF 2.986)	-10,4%
Ganancia bruta	MUF 915	MUF 910	0,5%
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>25,5%</i>	<i>23,4%</i>	
Gasto de administración	(MUF 633)	(MUF 552)	14,6%
% GAV	-17,6%	-14,2%	
EBITDA	MUF 414	MUF 465	-10,8%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>11,5%</i>	<i>11,9%</i>	
Ganancia (pérdida) atribuible a prop. de controladora	(MUF 21)	MUF 105	na
<i>Margen Neto (%)</i>	<i>-0,6%</i>	<i>2,7%</i>	

Si bien los ingresos mostraron una disminución YoY, la mejora en margen bruto del Área Inmobiliaria refleja la estrategia de rentabilidad de la Compañía

Ingresos 2012



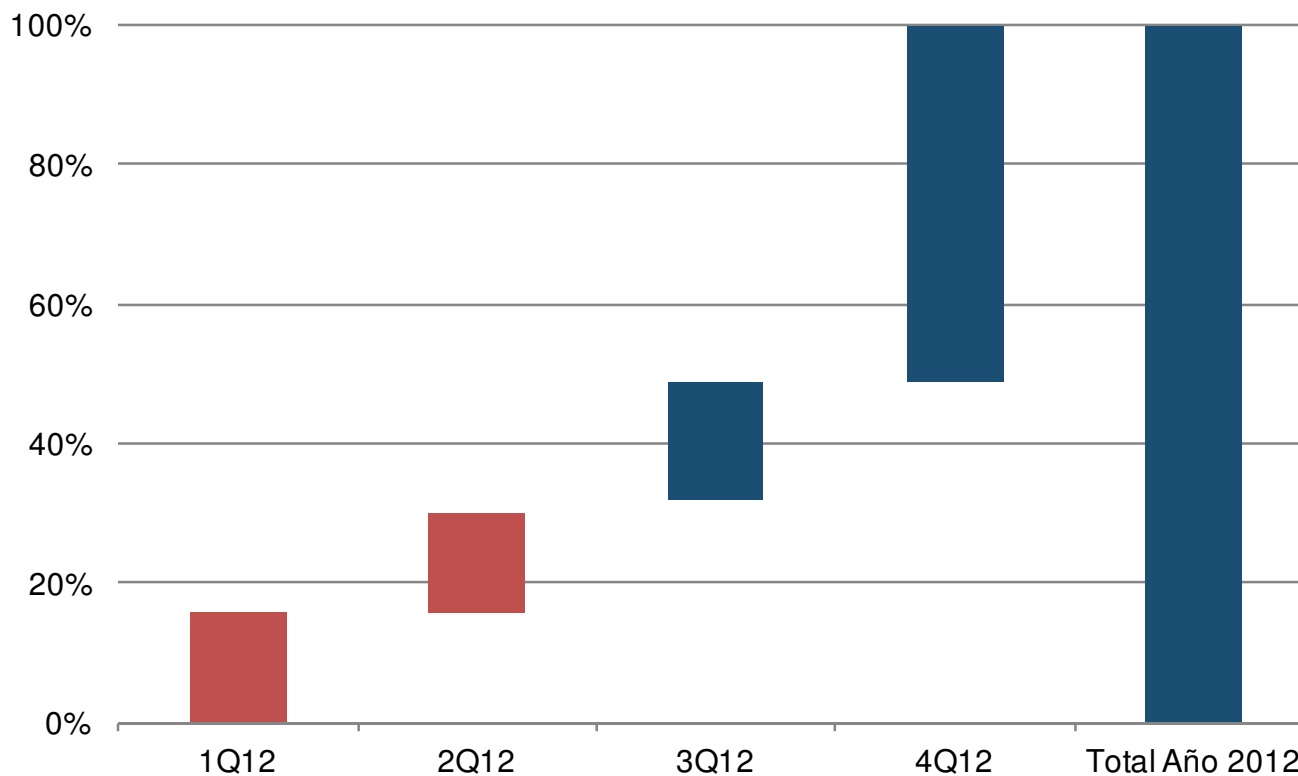
Ingresos 2011



	Socovesa	Almagro	Pilares	Neg. Inmob.
jun-12	23,8%	29,5%	20,3%	25,5%
jun-11	21,1%	30,1%	17,8%	23,4%

De acuerdo a lo presupuestado, la facturación del Negocio Inmobiliario se concentrará en el 4^{to} trimestre

A Junio, lo facturado representa el 30% del presupuesto del año



1Q y 2Q cifras reales, 3Q y 4Q de acuerdo al presupuesto 2012

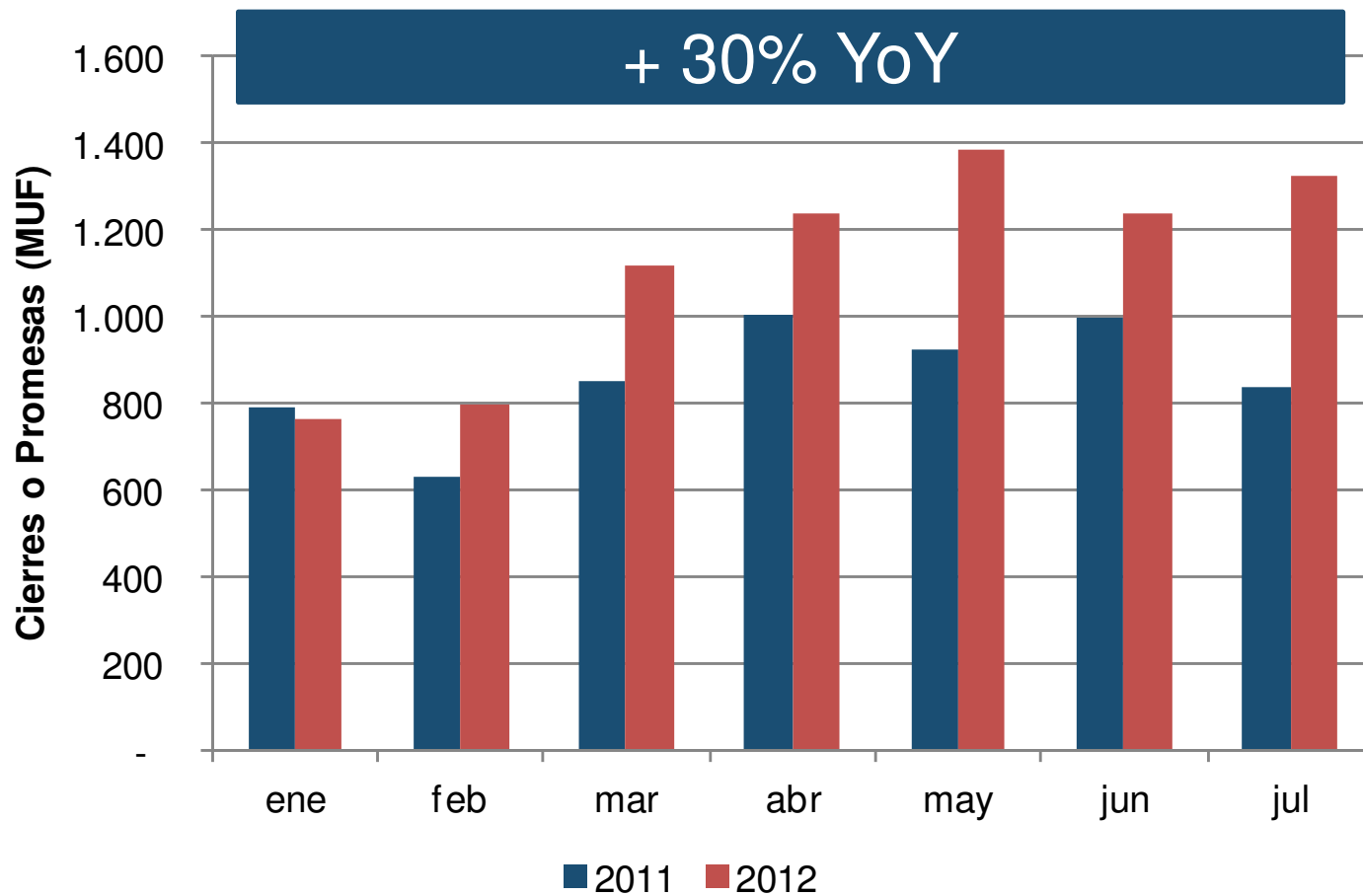
Para el segundo semestre ya existen promesas por facturar que alcanzan los MUF 6.600

	Facturación Real a Junio 2012	Vendido por facturar en los dos últimos trimestres 2012	Facturación comprometida Año 2012	Facturación Año 2012 Presupuesto	% a la Fecha
Socovesa	MUF 2.377	MUF 4.093	MUF 6.471	MUF 7.390	88%
Almagro	MUF 1.061	MUF 2.071	MUF 3.131	MUF 3.670	85%
Pilares	MUF 147	MUF 145	MUF 292	MUF 350	83%
SDC	MUF 5	MUF 290	MUF 295	MUF 290	102%
TOTAL	MUF 3.590	MUF 6.599	MUF 10.189	MUF 11.700	87%

Nota: Cifras de facturación incluyen venta de viviendas y venta de terrenos

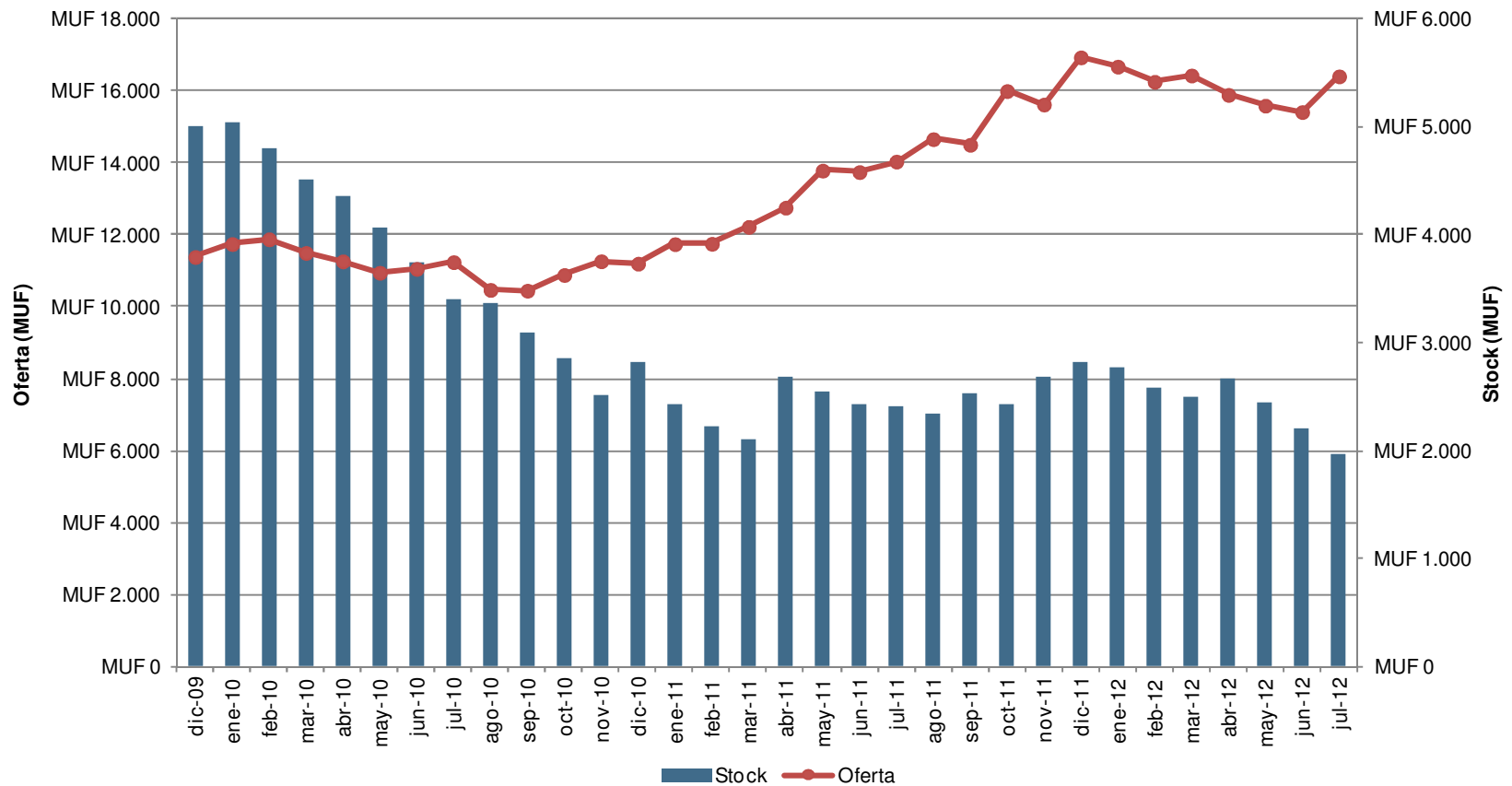
Las promesas han mostrado un importante dinamismo

A Julio, los cierres alcanzan MUF 7.800



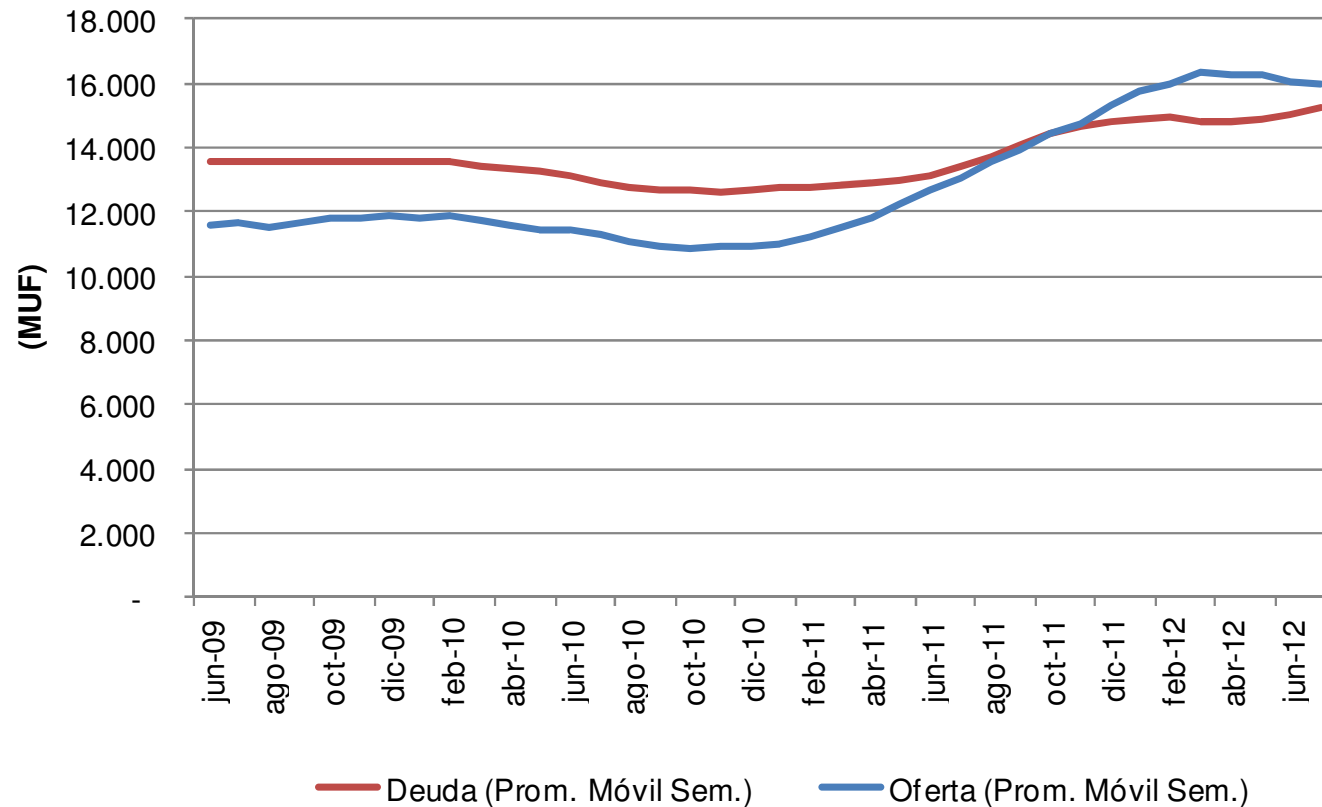
La Compañía ha logrado capitalizar la mayor actividad del sector aumentando su oferta a MMUF 16, con un bajo nivel de viviendas terminadas

A Julio, el stock de VT alcanzaba los MUF 1.973



El aumento de la deuda del Área Inmobiliaria se debe a la mayor inversión en obras

Evolución Deuda* y Oferta (Prom. Móvil Semestral)**



*Deuda no considera la deuda de Socoicsa y la deuda de la S.A.

** Oferta considera las unidades a la venta, en construcción y terminadas, valorizadas a precio de venta

Los GAV del Área Inmobiliaria están en línea con la mayor actividad comercial del año y se adecúan a los parámetros de gestión en un horizonte de 12 meses

	1S 12	Año 2012 Ppto	UDM
Ingresos de Actividades Ordinarias	MUF 3.591	MUF 11.700	MUF 10.658
Gastos de administración	(MUF 633)	(MUF 1.266)	(MUF 1.230)
% GAV / Ingreso	-17,6%	-10,8%	-11,5%

Nota: Cifra de GAV de la columna del presupuesto 2012 supone que los GAV del 1er semestre se multiplican por dos

- Aumento de la dotación por mayor cantidad de salas de venta, vendedores y back office: *Oferta promedio del 1S 12 alcanzó los MMUF 16, un aumento de 26% respecto a los MMUF 12.7 del 1S 11, equivalentes a MMUF 3.3 adicionales a la venta.*

- El aumento de volumen en promesas, genera mayores gastos de comercialización.



Mejora del mercado inmobiliario ahora alcanza a todos los segmentos

Los subsidios han retomado su ritmo histórico y el segmento entre 1.000 a 2.500 UF se ha fortalecido

- Subsidios:

- Los resultados del segundo llamado debieran salir en el mes de septiembre, registrándose en cierres de negocio de la Compañía mayoritariamente en ese mes y en octubre.
- Existirá un tercer llamado que se inicia en octubre de este año.
- Se estima que el año 2012 Empresas Socovesa logrará cierres de negocio con subsidio por MUF 1.000 (venta 2011 alcanzó las MUF 460).

- Segmento Medio:

- Socovesa Sur que concentra su actividad comercial en viviendas bajo 2.500 UF de precio, está creciendo un 26% en cierres de negocio a julio 2012 (var % respecto a igual periodo del año 2011).
- Socovesa Santiago ha aumentado sus ventas en las comunas de este segmento en 45%.

Socovesa Desarrollos Comerciales está viendo mucho interés del mercado por sus nuevos proyectos



Edificio Guernica
General Calderón con Avda. Andrés Bello

- Edificio Ombú
 - » *En proceso de arriendo para posteriormente ser vendido a un inversionista de renta inmobiliaria. Está operando actualmente con un 40% de superficie arrendada.*
- Edificio Guernica
 - » *Superficie útil app.: 11.800 m²*
 - » *Venta Esperada: MUF 740*
 - » *Fecha de entrega: Q3 de 2014*
 - » *Promesa de Compraventa por el 100% en proceso*
- Edificio Nueva Santa María
 - » *Superficie útil app.: 24.000 m²*
 - » *Venta Esperada: MUF 1.800*
 - » *Fecha de entrega: Q4 de 2014*
 - » *Permisos de Edificación en trámite*



Estrategia de banco de terrenos

- Aumento de precios y márgenes en los productos finales le da un potencial de valor adicional muy atractivo al banco de terrenos actual:
 - Banco de terrenos estable pero con mejor rotación esperada en base al aumento de promesas de 30%
 - 1.600 hás. de superficie a desarrollar
 - MUF 9.100 en tierra valorizado a costo de adquisición (de los cuales MUF 2.700 son off balance)
 - Venta potencial de MUF 86.000 en viviendas
- Estamos aumentando nuestra exposición en las zonas donde vemos mayor crecimiento con rentabilidad:
 - Zona Norte del país
 - Sectores o comunas que apuntan a los segmentos ABC1
 - Región del Bío-Bío



Estrategia de banco de terrenos

La venta selectiva de tierra forma parte de la estrategia de recoger rentabilidad, consolidar proyectos de extensión y optimizar la asignación de recursos

Venta de Terrenos

Trimestre	Status	Venta en MUF	Utilidad Consolidada antes de Tax	% Utilidad antes de Tax
1S 12	Escriturado	MUF 248	MUF 78 Real	31%
2S 12	Promesado*	MUF 737	MUF 221 Estimada	30%

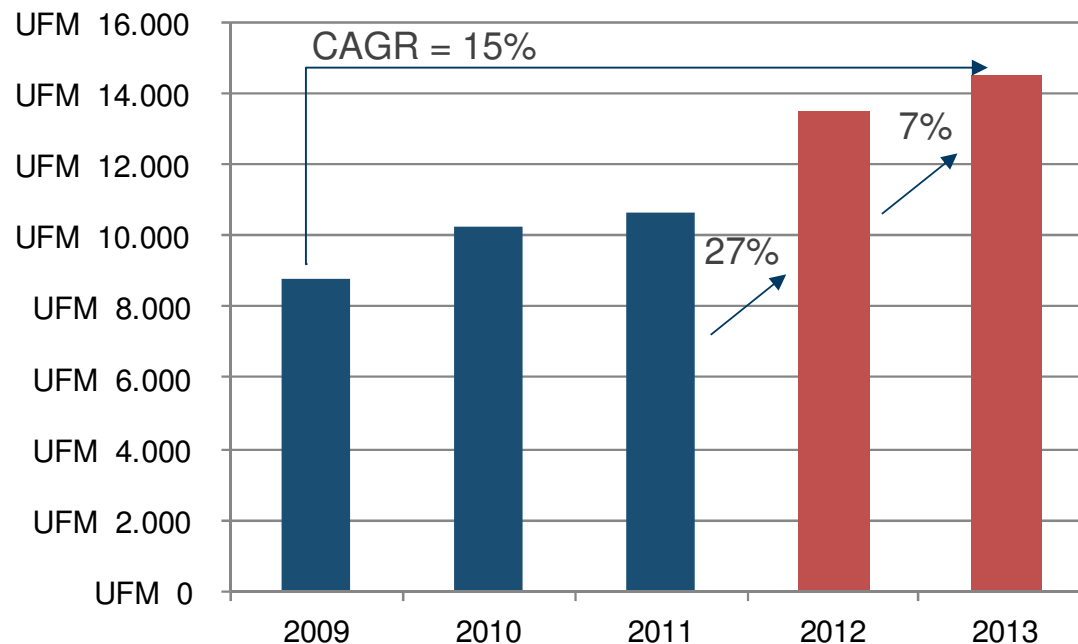
** Promesado para ser escriturado durante el segundo semestre del 2012*

Nota: La utilidad final para la Compañía está sujeta a interés minoritario en el caso de proyectos donde tenemos socios

¿Qué esperamos para el año 2012 y el año 2013?

En Cierres de Negocio de Viviendas Nuevas, esperamos crecer este año un 27% y el año 2013 proyectamos superar los MMUF 14

Evolución Cierres de Negocio Viviendas Nuevas (MUF)



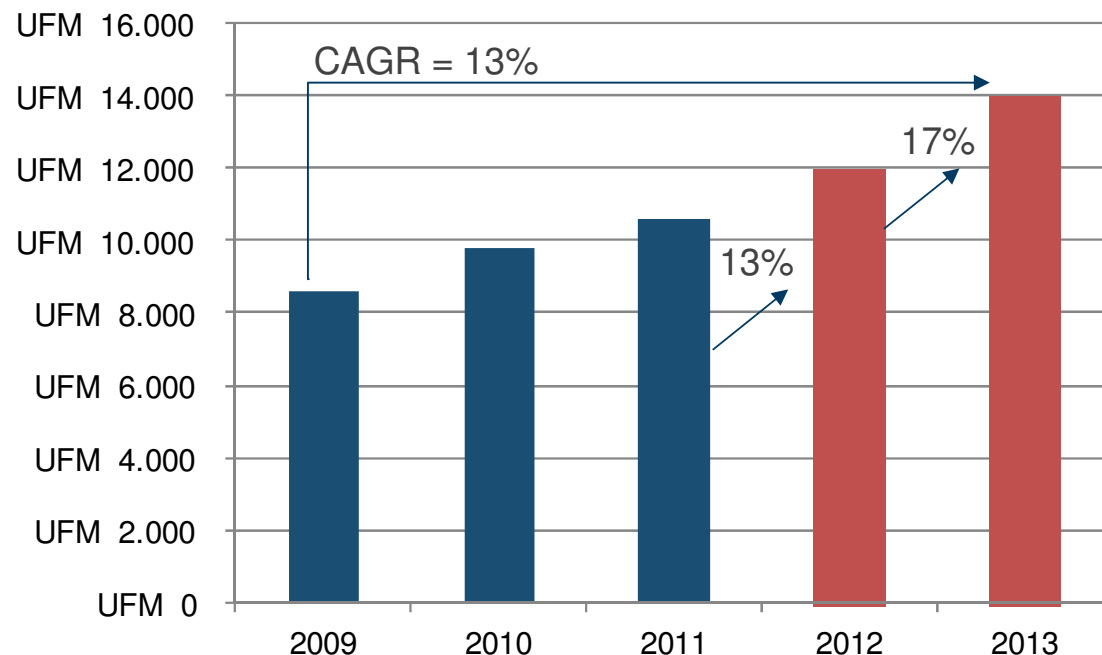
- 2012: Proyectamos terminar con promesas que estén entre los MMUF 13 y MMUF 14
- 2013: Esperamos cierres de negocio entre MMUF 14 y MMUF 15

** Cifras presentadas consideran que se mantiene el actual escenario de favorable demanda que enfrenta la Compañía*

¿Qué esperamos para el año 2012 y el año 2013?

En Facturación del Área Inmobiliaria, proyectamos crecer este año un 13% y el año 2013 esperamos ingresos por alrededor de MMUF 14

Evolución de la Facturación (MUF)



- 2012: Proyectamos terminar con ingresos que estén entre los MMUF 11.8 y los MMUF 12.2
- 2013: Esperamos que la facturación esté entre MMUF 13.5 y MMUF 14.5

** Cifras presentadas consideran que se mantiene el actual escenario de favorable demanda que enfrenta la Compañía*

Press Release

Entrega de Resultados 2do Trimestre 2012

28 de agosto de 2012

