



PRESS RELEASE  
DICIEMBRE 2009

EMPRESAS   
S O C O V E S A



## HIGHLIGHTS DEL PERIODO

- La mejora en los Ingresos de Explotación del cuarto trimestre del año 2009 permitieron revertir la pérdida que tenía acumulada la Compañía hasta el trimestre anterior.
- Durante el 2009 se lanzaron 45 nuevos proyectos con un total de 4.377 unidades. De estas, 2.359 viviendas estaban acogidas al subsidio DS-04 y 870 fueron escrituradas en el año.

Detalle Estado de Resultados Consolidado (MM\$)	2009	4T-09	4T-09 /2009
Ingresos de Explotación	204.931	84.691	41,3%
Margen de Explotación	35.541	14.569	41,0%
% sobre Ingresos	17,3%	17,2%	99,2%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>17.180</b>	<b>9.503</b>	<b>55,3%</b>
% sobre Ingresos	8,4%	11,2%	133,8%
EBITDA <sup>1</sup>	18.889	10.053	53,2%
% sobre Ingresos	9,2%	11,9%	128,8%
Resultado No Operacional	(16.464)	(729)	4,4%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1.541</b>	<b>7.739</b>	<b>502,2%</b>

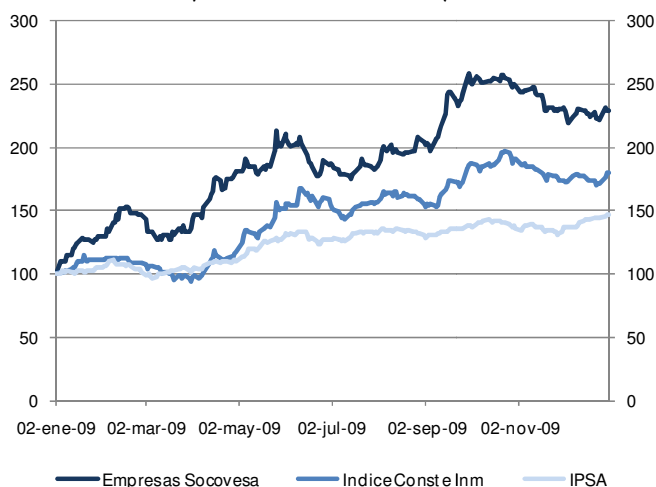
- Socovesa Santiago adquirió el 50% restante de la Inmobiliaria Los Bravos, tomando así el control del proyecto y consolidado su posición en la venta de viviendas en el segmento alto.
- Se realizó un aumento de capital en Socoicsa, de manera de constituir las filiales de Socoicsa Construcción y Socoicsa Montajes.

## INDICADORES BURSÁTILES

Durante el año 2009, la acción de Empresas Socovesa tuvo una importante recuperación después de la caída sufrida el año 2008, por la crisis que afectó al sector financiero, transformándose en una de las acciones más rentables del mercado local.

	Dic-09	Dic-08
Nº Acciones (MM)	1.223,9	1.223,9
Precio Acción al cierre (\$)	179,99	85,00
Valor Libro (MM\$)	203.838	205.279
Patrimonio Bursátil (MM\$)	220.290	104.032
Bolsa / Libro	1,08x	0,51x
Precio / Utilidad	142,96x	13,27x

EVOLUCIÓN ACCIÓN - 2009  
(Base 100 = 02/01/09)



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

<sup>1</sup> EBITDA: Resultado Operacional + Depreciación + Utilidad (Pérdida) Inversiones en Empresas Relacionadas



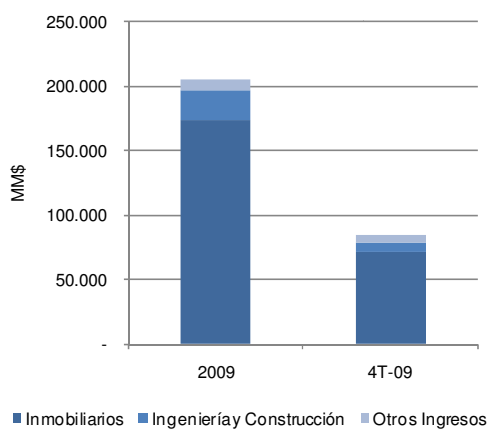
## ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

En millones de pesos	Dic-09	% Ventas	Dic-08	% Ventas	Δ 09/08
Ingresos de Explotación	204.931	100,0%	208.481	100,0%	(1,7%)
Inmobiliarios	173.333	84,6%	158.505	76,0%	9,4%
Ingeniería y Construcción	23.086	11,3%	42.463	20,4%	(45,6%)
Otros Ingresos	8.512	4,2%	7.513	3,6%	13,3%
Costos de Explotación	(169.390)	(82,7%)	(170.385)	(81,7%)	(0,6%)
Inmobiliarios	(138.863)	(80,1%)	(127.189)	(80,2%)	9,2%
Ingeniería y Construcción	(23.168)	(100,4%)	(37.714)	(88,8%)	(38,6%)
Otros Ingresos	(7.359)	(86,4%)	(5.482)	(73,0%)	34,2%
Margen Bruto	35.541	17,3%	38.096	18,3%	(6,7%)
Gastos de Adm. y Ventas	(18.361)	(9,0%)	(18.639)	(8,9%)	(1,5%)
Resultado Operacional	17.180	8,4%	19.457	9,3%	(11,7%)
<b>EBITDA</b>	<b>18.889</b>	<b>9,2%</b>	<b>21.213</b>	<b>10,2%</b>	<b>(11,0%)</b>
Resultado No Operacional	(16.464)	(8,0%)	(10.309)	(4,9%)	(59,7%)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1.541</b>	<b>0,8%</b>	<b>7.841</b>	<b>3,8%</b>	<b>(80,3%)</b>

### INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN

Los Ingresos de Explotación de la Compañía alcanzaron a Diciembre de 2009 un total de MM\$ 204.931, lo que corresponde a una leve disminución de un 1,7% con respecto al año 2008.

Por un lado, las ventas inmobiliarias subieron en un 9,4% en relación a igual período del año 2008, especialmente por el alza experimentada en los niveles de ventas del cuarto trimestre, que logró recuperar las bajas experimentadas durante los trimestres anteriores, efecto que se vio impulsado principalmente por las recepciones municipales que se dieron en el mes de diciembre y los efectos de las promociones que elevaron el volumen de ventas de las viviendas en stock.



A su vez, la caída de los ingresos consolidados se explica principalmente por la disminución del 45,6% en los ingresos del área de ingeniería y construcción.

Como es de público conocimiento, durante el año 2009, el sector privado paralizó o suspendió obras de retail, salud y educación. Por esta razón, las empresas constructoras se enfocaron en las obras del sector público, incrementando la competencia en dicho segmento, que representa una parte importante del negocio de ingeniería y construcción de Empresas Socovesa, particularmente en el sector hospitalario. A esto se suma que el año 2008 Socovesa ejecutó contratos relevantes que fueron difíciles de reemplazar, tales como el Estadio de Temuco. Estos hechos combinados explican la baja en los ingresos.

## COSTOS DE LA EXPLOTACIÓN

Los Costos de Explotación cayeron un 0,6% en relación al año anterior, alcanzando los MM\$169.390. Este efecto se debió en gran medida a la baja en los ingresos en el área de ingeniería y construcción.

El Margen Bruto cayó en un 6,7%, lo que se debe principalmente a la disminución en Socoicsa por dos efectos puntuales que se dieron durante el ejercicio 2009. El primero fue la reestructuración gerencial realizada desde el segundo trimestre de 2009, la cual modificó la estructura de gastos de obra y de administración, produciendo un ajuste reconocido en el ejercicio 2009. En segundo término, se concluyeron juicios y reclamaciones pendientes con mandantes, cuyo resultado impactó negativamente los márgenes por una única vez.

Finalmente, en relación al margen inmobiliario de la Compañía, es importante destacar que las filiales inmobiliarias de Empresas Socovesa no participaron en las grandes campañas de descuento que se realizaron durante el año 2009, sin embargo, Socovesa hizo acciones de precio puntuales y focalizadas como forma de incentivar la demanda en aquellos proyectos que se vieron más afectados por la crisis y que estaban con entrega inmediata. Estas acciones permitieron mantener relativamente constantes los márgenes en el negocio inmobiliario.

## GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

El GAV se mantuvo niveles equivalentes a los del año 2008, manteniendo también así, una proporción sobre los ingresos de 9,0%.

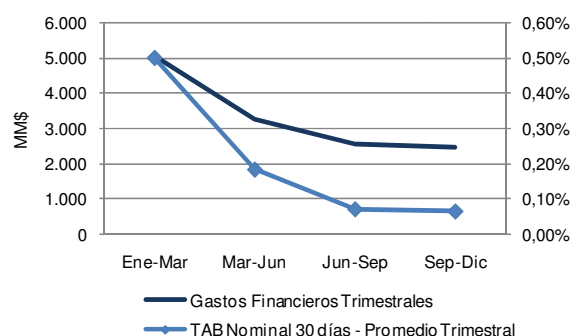
## RESULTADO NO OPERACIONAL

La principal causa de la caída en el Resultado No Operacional fue la Corrección Monetaria, esta cuenta explica MM\$ 13.421 de la disminución en el resultado entre el año 2009 y el 2008. La baja se debió a que una mayor proporción de los activos son reajustables en comparación con los pasivos, por lo que la deflación de 2,3% del año 2009 generó un ajuste monetario negativo, a diferencia de lo ocurrido el año 2008, cuando hubo una inflación del 8,9%.

En relación a los Gastos Financieros, éstos disminuyeron en un 27%, mayoritariamente por las menores tasas de financiamiento obtenidas durante el 2009.

La importante caída durante el primer semestre de este año que experimentó la TAB Nominal, principal tasa de referencia para los financiamientos de Empresas Socovesa, permitió disminuir el gasto financiero en comparación al del año 2008 en MM\$ 4.909.

TAB NOMINAL PROMEDIO TRIMESTRAL y GASTOS FINANCIEROS - 2009



Fuente: ABIF

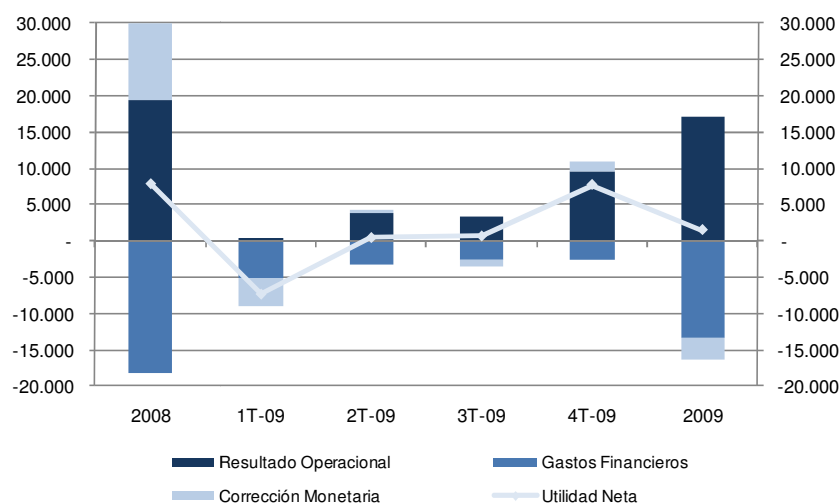
## UTILIDAD NETA

El efecto negativo de la Corrección Monetaria y la menor actividad en ingeniería y construcción impactaron negativamente el resultado de la Compañía, alcanzando una ganancia de MM\$1.541.





Si bien el Resultado Operacional de los períodos 2008 y 2009 son similares, el efecto de la Corrección Monetaria en la Utilidad Neta jugó un papel importante en ambos períodos.



Es importante destacar la forma en que se revirtió durante el año la pérdida de MM\$7.313 del primer trimestre, lo que significa que entre el segundo y el cuarto trimestre se generaron utilidades por MM\$ 8.854.

## BALANCE CONSOLIDADO

En millones de pesos	Dic-09	Dic-08	Δ 09/08
Activos Circulantes	298.370	274.209	8,8%
Activos Fijos	21.121	22.625	(6,6%)
Otros Activos	241.190	252.553	(4,5%)
<b>Total Activos</b>	<b>560.681</b>	<b>549.387</b>	<b>2,1%</b>
Pasivos Circulantes	289.699	262.707	10,3%
Pasivos Largo Plazo	63.480	76.033	(16,5%)
Interés Minoritario	3.670	5.368	(31,6%)
Patrimonio	203.832	205.279	(0,7%)
<b>Total Pasivos</b>	<b>560.681</b>	<b>549.387</b>	<b>2,1%</b>

Al comparar las partidas del Balance Consolidado de Empresas Socovesa a Diciembre del año 2009 con el mismo período del año 2008, se aprecia que no hubo importantes cambios a nivel total. No obstante, la composición sí tuvo algunas modificaciones.

El aumento en los Activos Circulantes se debe principalmente al incremento de MM\$ 32.870 en la partida Deudores por Ventas. Este efecto se explica porque gran parte de las escrituraciones del último trimestre fueron en el mes de Diciembre, por lo que no alcanzaron a ser recuperadas.

En relación a los Pasivos Circulantes, el aumento se explica por el incremento de MM\$ 22.257 en las Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras, producto de la necesidad de capital de trabajo para iniciar 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, producto de un retraso en la entrega de recursos por parte del Fondo Solidario II, principalmente en los proyectos de las filiales inmobiliarias de la zona sur.



## ESTRUCTURA FINANCIERA

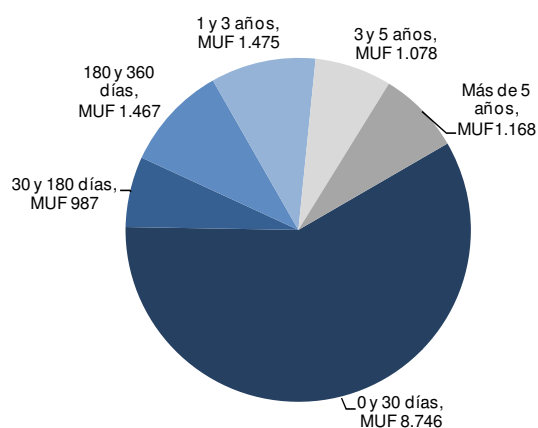
De manera similar al resto del año, al cierre del año 2009, Empresas Socovesa mantuvo un saldo de deuda consolidada, incluyendo la porción *Off-Balance*, de MUF 14.921. Ponderando por la participación en las distintas filiales, esta alcanza las MUF 14.321.

El financiamiento de estas deudas se realiza casi íntegramente a través de líneas de crédito bancarias, las cuales suman un total aproximado de MUF 20.000. Estas deudas se encuentran principalmente en el corto plazo, con un 75% de los créditos venciendo antes de un año. Además, la Compañía posee una línea de efectos de comercio por MUF 1.000 de la que aún no se han efectuado colocaciones.

La deuda *Off-Balance* se genera 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 la deuda, al 31 de Diciembre de 2009, alcanza un total de MUF 1.594.

El *Leverage* Financiero Neto, ratio fijado en 2,0x como *covenant* en la línea de efectos de comercio, llegó a 1,3x.

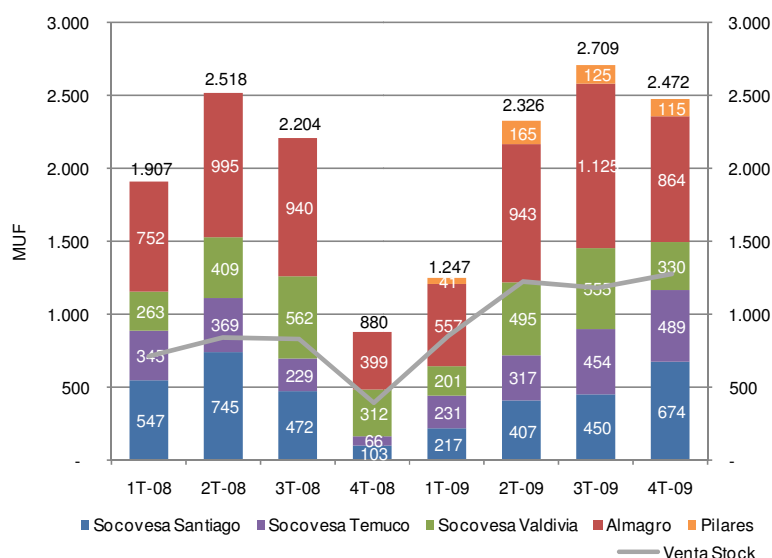
DESCOMPOSICION DEUDA CONSOLIDADA



## NEGOCIO INMOBILIARIO

### CIERRES

El monto de cierres de negocios inmobiliarios del año 2009 alcanzó las MUF 8.754, lo que significó un 16,6% de aumento comparado con el año 2008. Este aumento se produjo esencialmente por las mejoras en las filiales Socovesa Temuco y Almagro, además de la incorporación de Pilares durante el año 2009.



El aumento experimentado en los niveles de cierres de negocio del período se originó en gran parte por el aumento en las ventas de viviendas con subsidios DS-04. Este subsidio formó parte del paquete de las medidas que lanzó el Gobierno a principios del 2009, a través de las cuales se intentó mejorar los niveles de desempleo. Para las filiales de Santiago, Temuco, Valdivia y Pilares este impulso sirvió en gran parte para afrontar la contracción en la demanda de los segmentos medios y medios bajos debido a la crisis financiera que se venía experimentando desde fines del 2008.

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

Socovesa Santiago fue una de las filiales que se vio más afectada por la contracción en la demanda del sector medio, debido a que gran parte de las viviendas a la venta estaban concentradas en este segmento socioeconómico. Las mayores bajas en comparación con el año 2008, se vieron en las comunas de Maipú, Huechuraba, Las Condes y Rancagua.

Socovesa Temuco por otro lado, tuvo una importante recuperación después de la caída del año 2008, donde las ventas disminuyeron en un 26% en relación al 2007. Durante el 2009, los cierres de negocio de la filial de Temuco subieron en un 47% impulsados por los nuevos proyectos en las ciudades de Chillán, Temuco y Concepción.

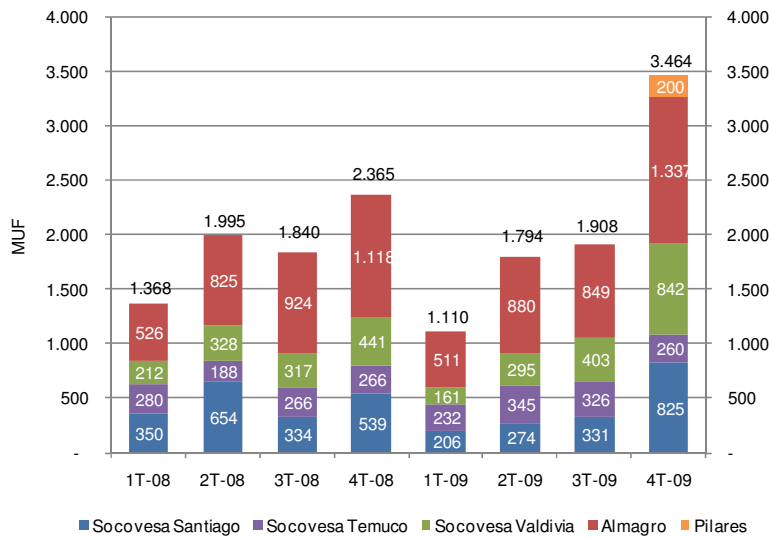
Además de la contracción en la demanda de viviendas por la crisis y sus efectos en las expectativas y en las políticas de aprobación de créditos hipotecarios, Socovesa Valdivia sufrió las consecuencias de la crisis del sector salmonero. El virus ISA influyó de manera importante en la demanda por viviendas en la décima región, especialmente en la ciudad de Castro. Sin embargo, gracias al desarrollo de nuevos proyectos con subsidios DS-04, Socovesa Valdivia pudo incluso mejorar sus niveles de cierres en relación a igual período del año 2008.

Durante el 2009, la filial Almagro que apunta mayoritariamente al segmento medio alto, segmento menos golpeado por los efectos de la crisis, logró una consolidación en el sector inmobiliario que le permitió a cerrar un año record en ventas. Este hecho refuerza la importancia de su incorporación al grupo.

Finalmente, Pilares, la filial inmobiliaria del grupo que apunta al desarrollo de proyectos con subsidios en la Región Metropolitana, empezó la venta de su primer proyecto a finales de diciembre de 2008, y ya durante el 2009 logró posicionarse como una unidad de negocios relevante gracias al desarrollo de proyectos enfocados a utilizar los impulsos entregados por el Gobierno a través de los distintos subsidios habitacionales.



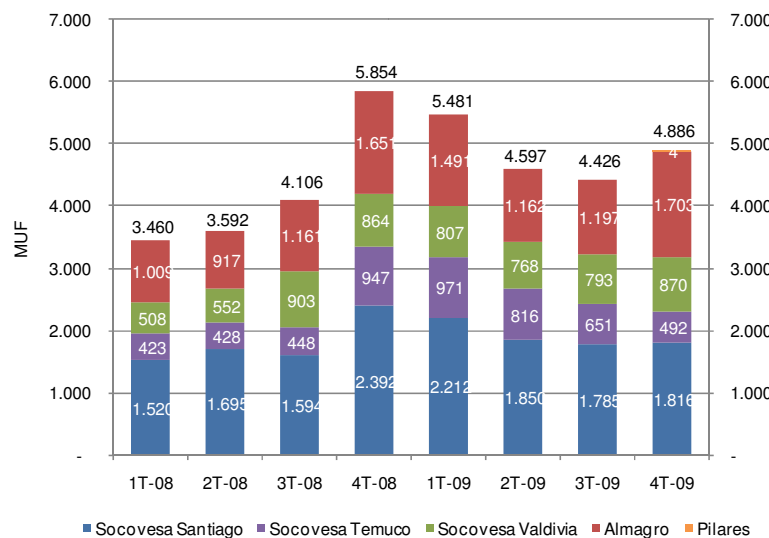
## FACTURACIONES



La facturación del negocio inmobiliario de Empresas Socovesa alcanzó las MUF 8.276, cifra que al compararse con la facturación a diciembre de 2008, implica un aumento del 9,4%.

Al igual que en el caso de los cierres de negocio, la filial más afectada por la crisis fue Socovesa Santiago, con una caída en el nivel de escrituración del 13%. No obstante, si se considera que Pilares pasó a tomar una parte del mercado que la filial de Santiago atendía, la baja en la facturación es de solo un 2%, lo cual explicita el hecho de que el mercado de vivienda social apoyó de forma importante los ingresos consolidados del 2009.

## STOCK



El año 2009, la Compañía redujo sus niveles de stock en un 16,5% con respecto al ejercicio anterior. Hasta el tercer trimestre, se había disminuido en un 25%, a una velocidad promedio de MUF 160 al mes, sin embargo, los últimos meses del año concentraron la mayor parte de las recepciones municipales, lo cual explicó el aumento del stock que se aprecia en el cuarto trimestre.

Dado el ritmo de ventas esperado y la entrega de nuevos proyectos en construcción, se espera que las viviendas con recepción siga disminuyendo durante el 2010.

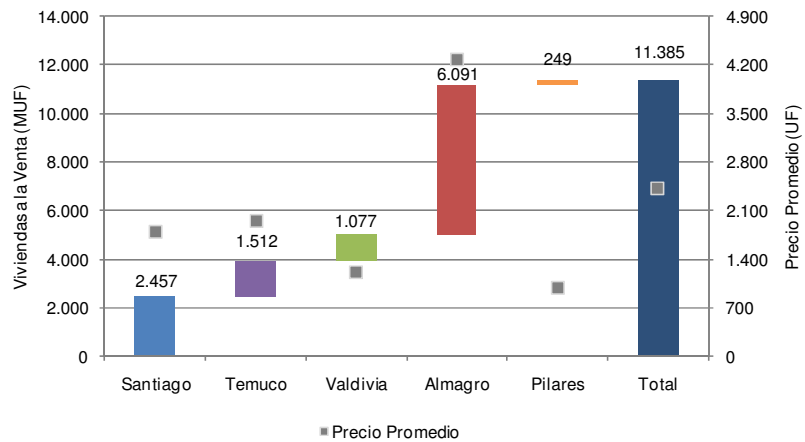




## VIVIENDAS A LA VENTA

Al cierre del año, hay un total de MUF 11.385 a la venta, incluyendo proyectos en verde. Estos suman un total de 4.714 unidades y tienen un precio promedio de UF 2.415.

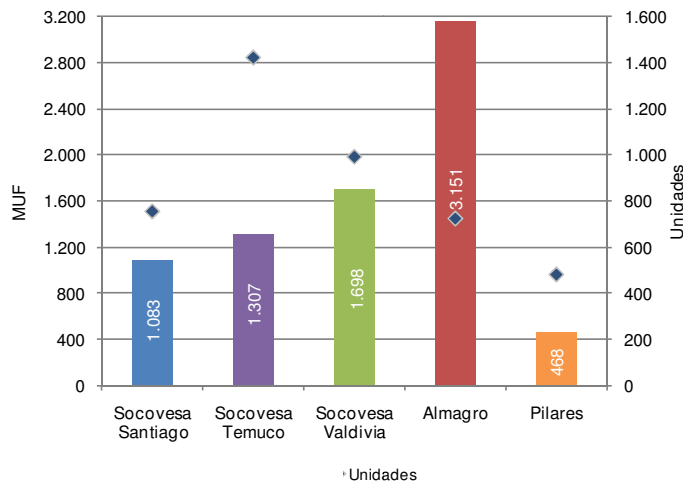
Almagro posee una participación mayor dentro del total a la venta en comparación a las ventas efectivas en un año, ya que la construcción, y por lo tanto la venta de departamentos, requiere de un mayor tiempo que la de las casas.



Nota: Incluye proyectos con venta en verde.

## LANZAMIENTOS 2009

El año 2009 se lanzaron a la venta 45 nuevos proyectos o nuevas etapas de proyectos ya a la venta, con un total de MUF 7.708 y 4.377 unidades. De estas, 2.359 unidades se acogían al subsidio DS-04, siendo un 57% de estas comercializadas por Socovesa Valdivia. Al cierre del ejercicio se habían facturado 870 viviendas con DS-04.



De los proyectos iniciados el 2009, MUF 4.414 se esperan recibir municipalmente durante el 2010.



## NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

Socoicsa experimentó importantes cambios durante el año 2009. Pensando en su desarrollo y crecimiento futuro, se trabajó fuertemente en una planificación estratégica de mediano y largo plazo, cuyo resultado fue la decisión de concentrar la operación de esta filial en nichos de mercado y dejar, por ahora, el negocio de construcción de obras de carácter inmobiliario para terceros. Junto a esto, amplió su campo de acción, iniciando una participación activa en el estudio y ejecución de obras de montaje industrial para el sector energético, minero e industrial, obras marítimas, portuarias y proyectos que incluyen las etapas de diseño, ingeniería y construcción o proyectos EPC.

### OBRAS ENTREGADAS

En cuanto a la operación durante este ejercicio, se puede destacar que Socoicsa ejecutó y entregó ocho proyectos, equivalentes a la construcción de 125.000 m2 por un monto total de MUF 1.500.

Obra	Mandante	Fecha Término
Ed. Angel Cruchaga	Américo Vespucio Inm. S.A.	Mar-09
Ed. Concepto y Estilo	Imagina	Mar-09
Mall Los Domínicos	Inm. Paseo Los Domínicos	Mar-09
Colector Interceptor Rancagua	MOP – DOH	Abr-09
Mirador La Esperanza	Serviu – FNDR	Abr-09
Jardines Patagónicos, Etapa 1	Socoicsa Valdivia	Sep-09
Ribera Río Las Minas	MOP – DOH	Sep-09
Estero D'Agostini	MOP – DOH	Ene-10

### OBRAS EN EJECUCIÓN

Asimismo, Socoicsa se adjudicó 8 proyectos de construcción y de montajes durante el 2009, que le permitieron generar un *backlog* de MUF 1.500 para el año 2010. Dichas contratos suman un total de 61.000 m2.

Obra	Mandante	Fecha Término
Hospital Santa Cruz	Servicio de Salud O'Higgins	Mar-10
Hospitales Lota y Coronel	Servicio de Salud Concepción	Mar-10
Mejoramiento Centro Histórico Natales	Gobierno Regional XII	Abr-10
Costanera Estrecho	Serviu XII	Ago-10
Pavimentos Participativos	Serviu XII	Sep-10
Cesfam San Felipe	Servicio de Salud Aconcagua	Sep-10
Estadio Copiapó	Instituto Nacional del Deporte	Sep-10
Hospital Cañete	Servicio de Salud Arauco	Oct-10
Casino Enjoy Castro	Inm. Proyecto Integral Castro S.A.	Dic-10
Central Termoeléctrica Lautaro*	Comasa S.A.	Mar-11

\*: Contrato en dos etapas, ingeniería y construcción por Administración Delegada.



## HECHOS RELEVANTES Y PROYECCIONES

### NEGOCIO INMOBILIARIO

- En el mes de noviembre de 2009, Socovesa Santiago adquirió el 50% restante de las acciones del proyecto Los Bravos. Esta compra permitió a la regional volver a tomar una posición de control comercial en el segmento alto en la comuna de Lo Barnechea, a través de un proyecto que ha demostrado ser exitoso y que tiene presupuestado la construcción de 120 nuevas viviendas en un plazo de dos años.
- Durante el año, se realizaron compras de terrenos en todo Chile por un total de MUF 554, estas fueron mayoritariamente para las operaciones de Almagro.
- Para el año 2010 esperamos que los niveles de venta aumenten, de la mano del crecimiento del país. Es por esto, que el año 2010 se espera iniciar la venta de 3.956 unidades adicionales que suman MUF 8.381.
- Se espera que para el año 2010 los ingresos inmobiliarios lleguen a los UF 9,5 millones.

### NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

- El 20 de enero de 2010, se formalizó un aumento de capital en Socoicsa con el objeto de constituir las filiales de Socoicsa Construcción y Socoicsa Montajes.
- A la fecha de este informe, se están estudiando obras en las áreas de construcción y montajes con contratos que suman UF 3,2 millones. Actualmente, el foco está puesto en propuestas en el área de salud, retail, educación, hoteles y casinos, generación y transmisión eléctrica, y marítima. A su vez, existen obras en proceso de adjudicación por un monto total de MUF 550.
- Para el año 2010, se espera que Socoicsa genere ingresos por UF 2,5 millones.

### EFFECTOS DEL TERREMOTO

- El terremoto del 27 de febrero del presente año, no tuvo mayores efectos en la operación de la Compañía, solo dos proyectos en ejecución en la zona sur tuvieron que suspender la construcción por falta de abastecimiento. Es importante agregar que cada obra en ejecución cuenta con seguros comprometidos y ya se hicieron las notificaciones a las compañías de seguro. Por su parte, los bienes de Empresas Socovesa tampoco sufrieron deterioros de importancia.
- Además, la Compañía ha comprometido públicamente su apoyo a sus trabajadores y clientes potencialmente afectados por el terremoto, a través de sus departamentos de recursos humanos y post-venta, respectivamente. A esta fecha se han detectado algunas situaciones puntuales en proceso de resolución, las que a juicio de la administración, no debieran producir impactos relevantes en los resultados de la sociedad.



## DATOS DE CONTACTO

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

[www.empresassocovesa.cl](http://www.empresassocovesa.cl)

