

EMPRESAS 
SOCOVESA

ENTREGA DE RESULTADOS 2Q 11

Santiago, 30 de Agosto de 2011

1. REVISIÓN RESULTADOS 2Q 11

HIGHLIGHTS

- Drivers del negocio mostrando una evolución positiva:
 - > Importante mejora en los márgenes inmobiliarios
 - > Aumento de cierres de negocio en un 8% respecto a los primeros seis meses del año 2010
 - > Durante el 1er semestre se lanzaron 28 proyectos con una venta potencial de MUF 7.250
 - > Disminución de 22% del stock de viviendas terminadas – al 30 de junio se registraron MUF 2.758 en viviendas terminadas (FECU)
- Socovesa Desarrollos Comerciales ya ha estado en negociaciones para el arriendo / venta del Edificio Ombú, dando cuenta de la calidad del proyecto y de la actividad que presenta este segmento de negocio.
- Terrenos
 - > Durante el 1er semestre de 2011, se concretó la compra de 15 terrenos por MUF 1.080 y la venta de 4 lotes por MUF 377.
- Los resultados del Área I&C de la Compañía en el primer semestre están por debajo de lo esperado. Se está trabajando en aumentar la exposición de la Compañía al segmento de Montajes que presenta mayores márgenes.

EL SEGUNDO TRIMESTRE MOSTRO UNA MEJORA EN LOS PRINCIPALES INDICADORES CON RESPECTO A LOS RESULTADOS DEL 1Q 11, AUNQUE A NIVEL CONSOLIDADO AÚN QUEDA TRABAJO POR HACER

Estado de Resultados	2Q 11	2Q 10	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	116,736,375	101,726,944	14.8%
Neg. Inmobiliario	85,300,119	90,917,163	
Neg. I&C	31,436,256	10,809,781	
Costo de ventas	(97,076,506)	(81,007,587)	19.8%
Ganancia bruta	19,659,869	20,719,357	-5.1%
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>16.8%</i>	<i>20.4%</i>	
Gasto de administración	(13,935,176)	(13,117,850)	6.2%
EBITDA	6,746,302	8,870,328	-23.9%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>5.8%</i>	<i>8.7%</i>	
Ganancia (pérdida), atribuible a prop. de controladora	(67,967)	3,065,841	-102.2%
<i>Margen Neto (%)</i>	<i>-0.1%</i>	<i>3.0%</i>	

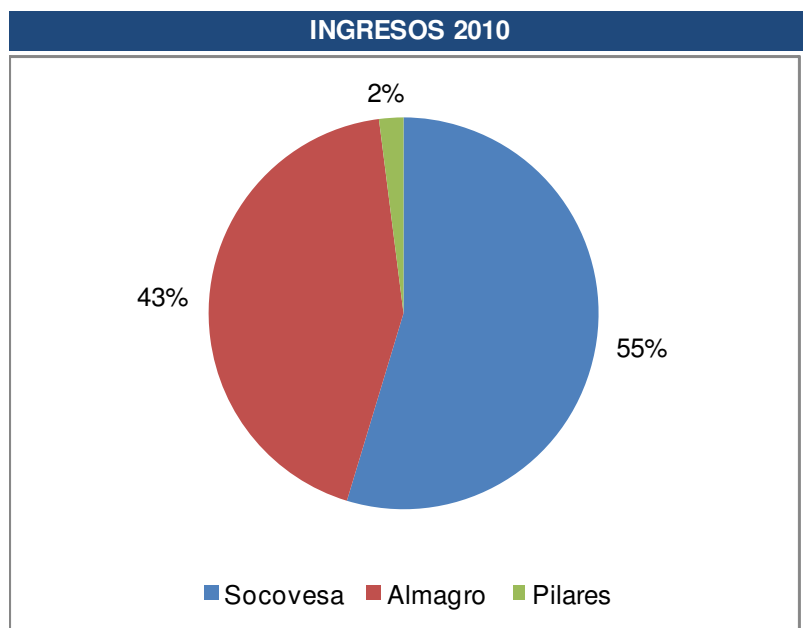
I&C pasó de representar el 11% de los ingresos a representar el 27%, con un margen negativo con el consecuente impacto en el margen de la Compañía

2. NEGOCIO INMOBILIARIO

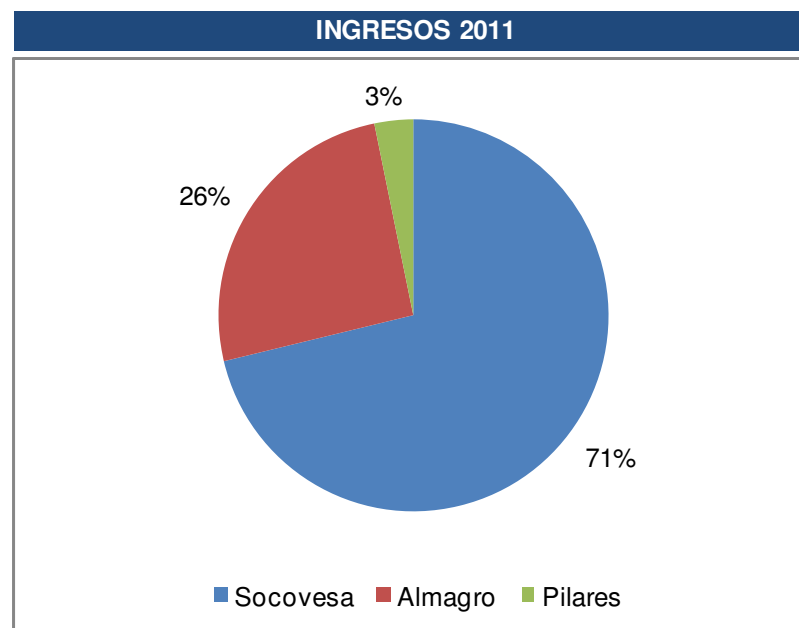
EL MARGEN DEL NEGOCIO INMOBILIARIO MOSTRO UN ALZA RESPECTO AL AÑO 2010 Y AL 1Q DEL AÑO 2011, DANDO CUENTA DEL AUMENTO DE FACTURACIÓN GRADUAL DE ALMAGRO, Y LA MEJORA DEL MARGEN DE SOCOVESA SANTIAGO

Desarrollo Inmobiliario	jun-11	jun-10	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	85,300,119	90,917,163	-6.2%
Costo de ventas	(65,370,993)	(70,386,174)	-7.1%
<i>Ganancia bruta</i>	19,929,126	20,530,989	-2.9%
<i>Margen Bruto (%)</i>	23.4%	22.6%	
Gasto de administración	(12,092,609)	(11,559,623)	4.6%
EBITDA	8,772,065	10,178,062	-13.8%
<i>Mg. EBITDA (%)</i>	10.3%	11.2%	

SOCOVESA, ALMAGRO Y PILARES MUESTRAN UNA MEJORA DE SUS MÁRGENES BRUTOS RESPECTO AL AÑO 2010

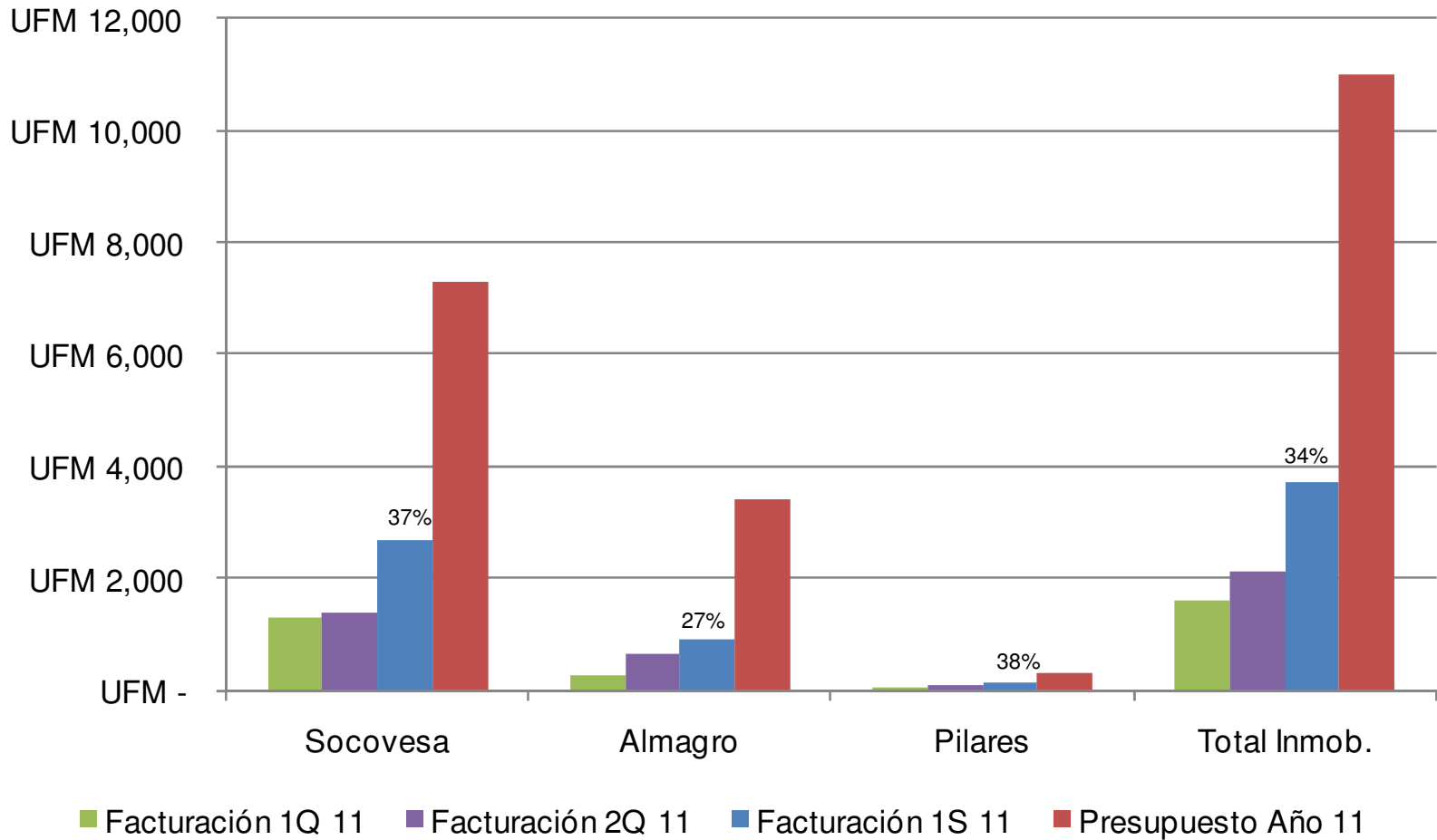


	Socovesa	Almagro	Pilares	N. Inmob.
Mg. Bruto	18.8%	27.8%	13.9%	22.6%



	Socovesa	Almagro	Pilares	N. Inmob.
Mg. Bruto	21.3%	30.1%	17.8%	23.4%

LA FACTURACIÓN CONTABILIZADA A JUNIO ES AÚN BAJA EN COMPARACIÓN CON NUESTRAS METAS ANUALES



SIN EMBARGO, A JUNIO, EL NEGOCIO INMOBILIARIO CUENTA CON UN SALDO VENDIDO POR FACTURAR DE MUF 4.700 LO QUE SE TRADUCE EN UN CUMPLIMIENTO DEL PRESUPUESTO DEL 78%

	Facturación Real a Junio 2011	Vendido por Facturar 2do Sem. 2011	Facturación "segura" Año 2011	Facturación Año 2011 Presupuesto	% a la Fecha
Socovesa	MUF 2,717	MUF 2,544	MUF 5,261	MUF 7,185	73.2%
Almagro	MUF 924	MUF 2,200	MUF 3,124	MUF 3,475	89.9%
Pilares	MUF 132	MUF 27	MUF 159	MUF 340	46.8%
TOTAL	MUF 3,773	MUF 4,771	MUF 8,544	MUF 11,000	77.7%

LA FACTURACIÓN DEBIERA IR AUMENTANDO APOYADA NO SOLO POR LAS RECEPCIONES MUNICIPALES SINO TAMBIÉN POR LA ADJUDICACIÓN DE SUBSIDIOS

	MONTOS SUBSIDIO PRIMER LLAMADO		STOCK DE RESERVAS PARA SUBSIDIOS DS 1
	TÍTULO 1	TÍTULO 2	
EMPRESAS SOCOVESA	UF 2,064,600	UF 872,800	UF 330,000

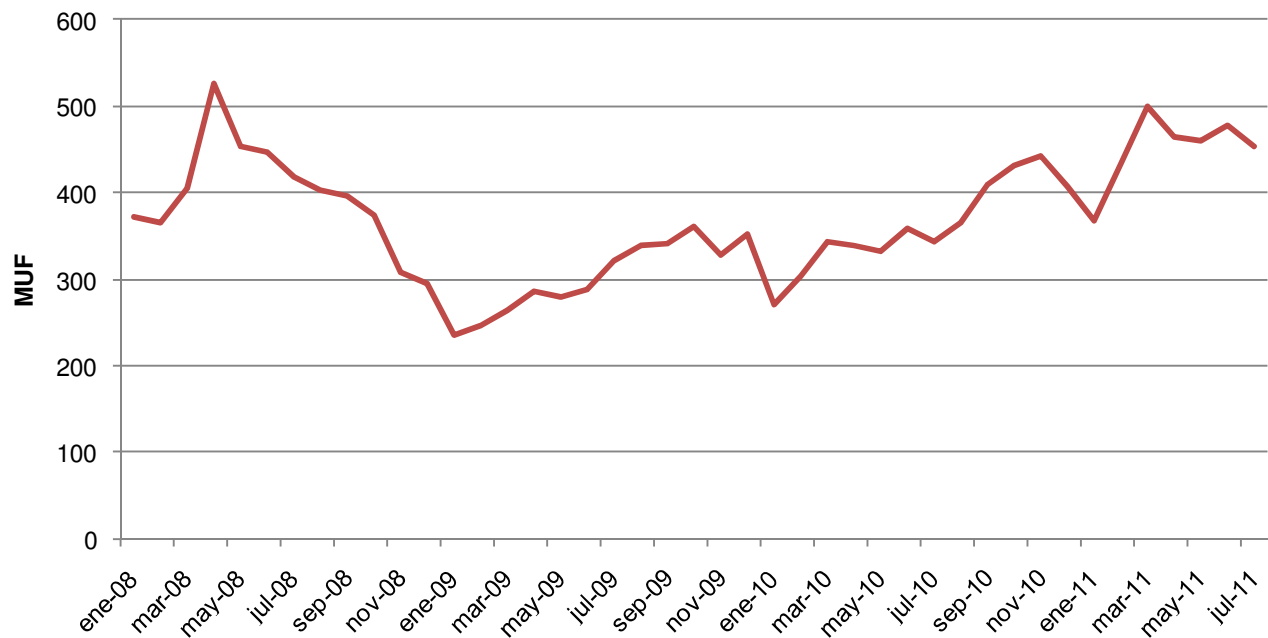
- Alrededor de un 80% de estas reservas debieran transformarse en ventas, las cuales son 100% para escriturar el año 2011.
- Para el año 2012, el Ministro de Vivienda ha planteado que buscará aprobar un presupuesto alrededor de un 60% más alto que el vigente para el año 2011 (cifras válidas para los segmentos de subsidio donde operan las filiales de Empresas Socovesa).

Y LA INVERSIÓN EN OBRAS SIGUE REFLEJANDO UNA ACTIVIDAD COMERCIAL “SANA”

Lanzamiento de Nuevos Proyectos

	A Junio Real	Ppto. 2do Semestre	Total Año 2011	Ppto. Original Año 2011
N° Proyectos	28	36	64	55
Unidades	2,419	3,556	5,975	4,560
Venta Potencial (MUF)	7,257	8,791	16,048	12,339

Inversión en Obras Mensual



CON TODO, LOS DRIVERS DEL NEGOCIO INMOBILIARIO SIGUEN MOSTRANDO
 UNA EVOLUCIÓN POSITIVA

	2007	2008	2009	2010	2011
Cierres o Promesas de Negocio YTD Δ 11/10	MUF 4,645	MUF 4,425	MUF 3,573	MUF 4,793	MUF 5,197 8.4%
Stock al cierre de Junio Δ 11/10	MUF 2,244	MUF 3,592	MUF 4,597	MUF 3,747	MUF 2,473 -34.0%
Oferta a Junio Δ 11/10	MUF 11,262	MUF 15,314	MUF 11,022	MUF 11,057	MUF 13,738 24.2%
Meses para agotar stock	15 MESES	21 MESES	19 MESES	14 MESES	16 MESES

SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES (SDC)

- El Edificio Ombú, primer edificio de esta nueva área de negocio de la empresa, está programado para su entrega en noviembre de 2011. Se espera que esté 100% arrendado a su entrega y que se venda a un fondo de inversión en diciembre 2011.
- La filial ha logrado asegurar un segundo terreno en sociedad con Camargo Inmobiliaria (en este caso será 70% la participación de SDC). El proyecto en cuestión considera alrededor de 11.000 m² útiles de oficinas (casi 3 veces el tamaño del Ombú).
- En los próximos días se cerrará la compra por otro paño para el desarrollo de un proyecto de aproximadamente 22.000 m² de oficinas (la participación de SDC será de un 90%).

GESTIÓN DE BANCO DE TERRENOS

- La venta de tierra forma parte de la gestión activa que la empresa hace para maximizar el valor de su amplio banco de terrenos en todo Chile. Durante el año 2011 se han vendido terrenos por un valor de MUF 377, obteniendo una utilidad antes de impuesto de MUF 93

Filial	Terreno	Uso del Terreno
S. Santiago	Lote en S. Bernardo	Educacional
	Lote en Renca	Lotes Industriales
	Lote en Lampa	Educacional
S. Sur	Lote en Valdivia	Inmobiliario

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.
 - » Menor disponibilidad de capacidad instalada en los competidores.



Montajes

- A junio 2011, tenemos contratos vigentes en las siguientes áreas:
 - » Celulosa; Contratos con Arauco, CMPC por MUF 150
 - » Energía; Contratos con Comasa por MUF 400
 - » Minería; Contratos con SQM por MUF 400
- Para el próximo semestre, tenemos en estudio y ofertas presentadas en las siguientes áreas:
 - » Energía por MUF 500
 - » Minería por MUF 250
 - » Industrial por MUF 600
 - » Celulosa por MUF 100

ESTADO DE RESULTADOS DEL NEGOCIO DE INGENIERÍA Y CONTRUCCIÓN

Ingeniería y Construcción	jun-11	jun-10	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	31,436,256	10,809,781	190.8%
Costo de ventas	(31,705,513)	(10,621,413)	198.5%
<i>Ganancia bruta</i>	<i>(269,257)</i>	<i>188,368</i>	<i>-242.9%</i>
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>-0.9%</i>	<i>1.7%</i>	
Gasto de administración	(1,842,567)	(1,558,227)	18.2%
EBITDA	(2,025,764)	(1,307,734)	54.9%
<i>Mg. EBITDA (%)</i>	<i>-6.4%</i>	<i>-12.1%</i>	

AL 31 DE JULIO, EL NÚMERO DE OBRAS EN EJECUCIÓN ALCANZABA LOS 16 PROYECTOS

OBRA	MANDANTE
OBRAS CIVILES	
Hospital Cañete	S. Salud Arauco
Estadio de Copiapo	Instituto Nacional del Deporte
Edificio Ombu	Inmobiliaria y Constructora OMBU S.A.
Centro Distribución LIDER	Saitec
Holiday Inn Aeropuerto	Talbots Hotel
Santiago College	Fund. Educacional Santiago College
Mall Concepción	Mall del Concepción S.A.
Hogar Villa Israel	Fundación Israel
Escuales para Chile	Fundación Teletón
MONTAJES	
Central Lautaro	Comasa S.A.
Planta Dual SQM	SQM Salar S.A
Reemplazo Descortezador Planta Arauco	Celulosa Arauco
Planta Carnalita	SQM Salar S.A
OCCC Caldera CMPC Laja	CMPC
Nueva Aldea Clorato Celulosa Arauco	Celulosa Arauco
Galpón La Serena	Inersa S.A.
Total	16 Proyectos

4. OUTLOOK 2011 - 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	419	400
Precio Petroleo	79	93	85
PIB Mundial (%)	5.0	3.9	4.0
PIB EE.UU. (%)	2.9	1.7	2.0
PIB Chile (%)	5.2	6.7	5.0
TPM EE.UU. (%)	0.3	0.2	0.1
TPM Zona Euro (%)	1.0	1.3	1.5
TPM Chile (%)	1.5	4.8	5.3
Inflación Chile (%)	1.4	3.1	2.8
T. bond 10 Y (%)	3.2	2.9	2.9
BCU 10 Y (%)	3.0	2.9	3.1
BPC 10Y (%)	6.3	6.1	6.1

PERSPECTIVAS PARA EL SEGUNDO SEMESTRE 2011 Y PARA 2012

- Los segmentos ABC1 seguirán empujando las cifras de cierres y facturación, al menos en los próximos seis meses:
 - Mejores márgenes.
 - Consolidación de Empresas Socovesa como un actor relevante en todos los segmentos de la industria.
- Las perspectivas para el segmento de subsidios han mejorado notoriamente lo que debiera impulsar las ventas de Socovesa y Pilares.
- Nuestras operaciones inmobiliarias en el norte debieran seguir creciendo y potenciándose. Sólo en Antofagasta, la venta (promesas) de este año 2011 estará en alrededor de MMUF 1.5
- Socovesa Desarrollos Comerciales se está transformando en un operador de relevancia en el negocio de oficinas de Santiago. Las capacidades del grupo nos permiten construir los proyectos y gestionarlos, usando el modelo más rentable que considera el arriendo y su venta a fondos de inversión.



Negocio
Inmobiliario

PERSPECTIVAS PARA EL SEGUNDO SEMESTRE 2011 Y PARA 2012



Negocio
I&C

- Los altos precios de los *commodities*, impulsan con fuerza el área minera y celulosa -- Ampliación Planta Horcones de Celulosa Arauco (3ª línea), entre otras.
- 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.
- Durante el próximo semestre se definirá las concesiones hospitalarias, las primeras anunciadas por el actual gobierno.
- Otras obras por mencionar de infraestructura pública son: Metro línea 3, Metro línea 6 y Establecimientos Carcelarios.

EMPRESAS 
SOCOVESA

ENTREGA DE RESULTADOS 2Q 11

Santiago, 30 de Agosto de 2011