

EMPRESAS   
SOCOVESA

ENTREGA DE RESULTADOS 1Q 11

Santiago, 31 de Mayo de 2011

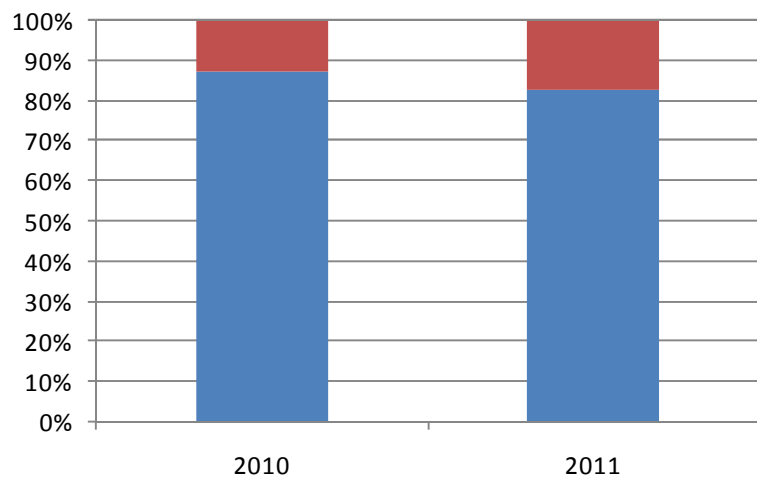
## 1. REVISIÓN RESULTADOS 1Q 11

## HIGHLIGHTS

- Drivers del negocio mostrando una evolución positiva:
  - > Aumento de cierres de negocio en un 8% respecto a los primeros tres meses del año 2010
  - > Aumento de las obras en ejecución, inversión al alza un 41% – Lanzamiento de 13 proyectos con una venta potencial de MUF 3.100
  - > Disminución de 25% del stock de viviendas terminadas – al 31 de marzo se registraron MUF 2.679 en viviendas terminadas (FECU)
- Compra terrenos
  - > Durante el 1Q 11 se concretó la compra de 5 terrenos por MUF 350, con un potencial de venta de MUF 2.900
- El área de ingeniería y construcción presentó una baja facturación, sin embargo, logró dos nuevos contratos en el área de montaje industrial

## CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS, CON UN PESO DISTINTO ENTRE LOS NEGOCIOS, LO QUE IMPACTÓ EL MARGEN DE LA COMPAÑÍA

Estado de Resultados	1Q 11	1Q 10	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	42.307.959	39.805.605	6,3%
Costo de ventas	(36.233.758)	(32.592.419)	11,2%
Ganancia bruta	6.074.201	7.213.186	-15,8%
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>14,4%</i>	<i>18,1%</i>	
Gasto de administración	(6.141.919)	(5.559.116)	10,5%
EBITDA	588.060	2.231.880	-73,7%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>1,4%</i>	<i>5,6%</i>	
Ganancia (pérdida), atribuible a prop. de controladora	(1.923.173)	154.398	-1345,6%
<i>Margen Neto (%)</i>	<i>-4,5%</i>	<i>0,4%</i>	



I&C pasó de representar el 13% de los ingresos, a representar el 17% con un margen negativo.

## 2. NEGOCIO INMOBILIARIO

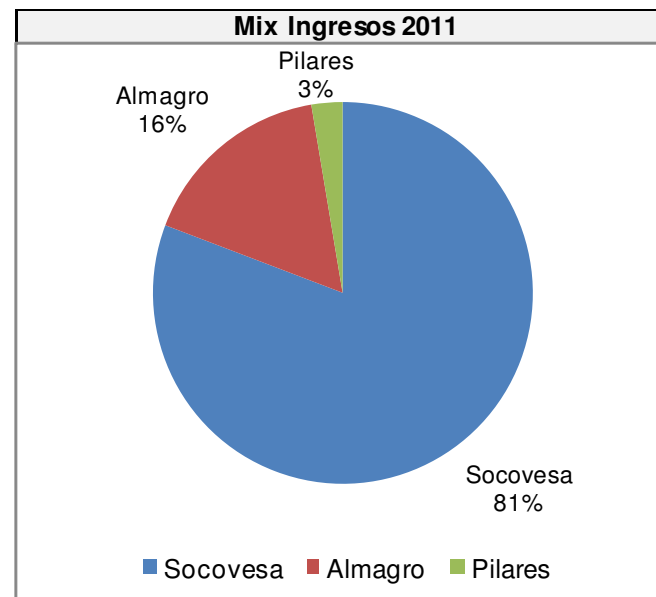
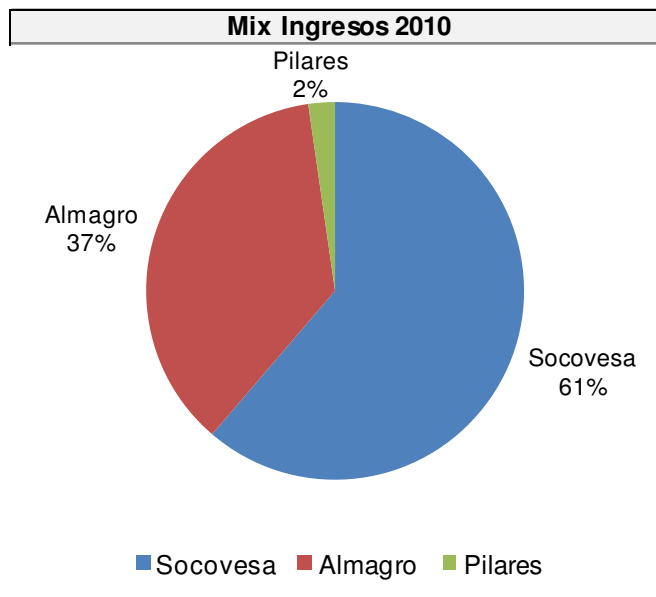
## EL MARGEN DEL NEGOCIO INMOBILIARIO FUE IMPACTADO POR UN CAMBIO EN EL MIX DE VENTAS DE LAS FILIALES

	1Q 11	1Q 10	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	34.998.134	34.716.082	0,8%
Costo de ventas	(28.394.618)	(27.651.668)	2,7%
Ganancia bruta	6.603.516	7.064.414	-6,5%
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>18,9%</i>	<i>20,3%</i>	
Gasto de administración	(5.149.939)	(4.827.714)	6,7%
EBITDA	2.074.753	2.789.913	-25,6%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>5,9%</i>	<i>8,0%</i>	

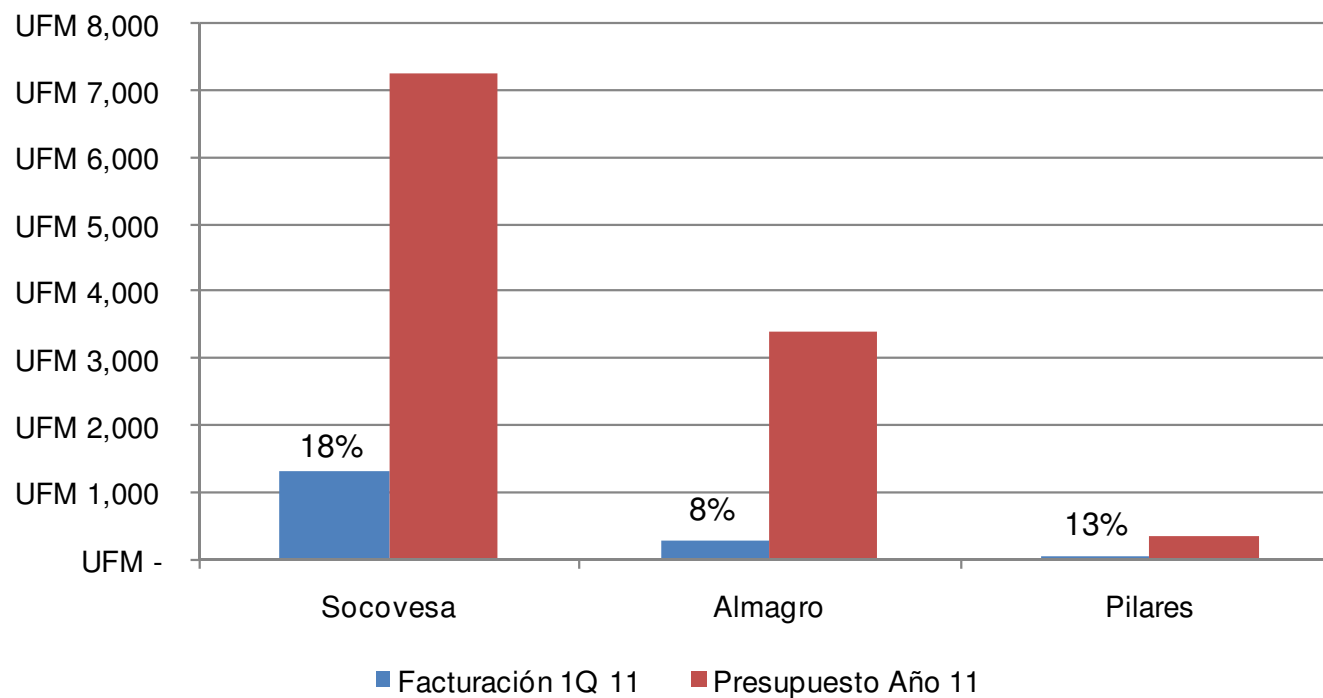
## ALMAGRO DISMINUYÓ SU PARTICIPACIÓN RELATIVA EN LOS INGRESOS Y SOCOVESA AUMENTÓ SU PESO CON UN MARGEN MAS BAJO

	2010 (M\$)			
	Socovesa	Almagro	Pilares	N. Inmobiliario
Ingresos Ordinarios	21.274.246	12.650.372	791.464	34.716.082
<b>% Margen Bruto</b>	<b>16,2%</b>	<b>27,6%</b>	<b>16,5%</b>	<b>20,3%</b>

	2011 (M\$)			
	Socovesa	Almagro	Pilares	N. Inmobiliario
Ingresos Ordinarios	28.275.023	5.794.272	928.839	34.998.134
<b>% Margen Bruto</b>	<b>18,0%</b>	<b>23,6%</b>	<b>17,1%</b>	<b>18,9%</b>

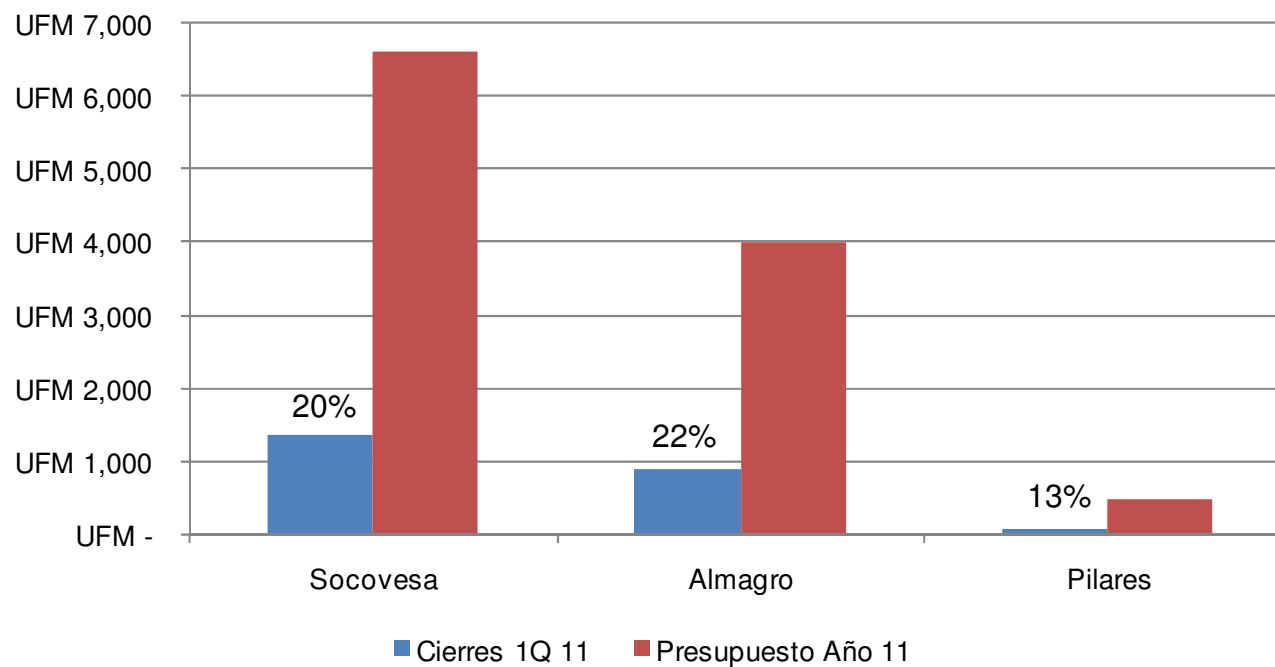


## LA FACTURACIÓN PERCIBIDA EL PERIODO ENERO-MARZO DE 2011 ES AÚN BAJA EN COMPARACIÓN CON LO PRESUPUESTADO PARA EL AÑO

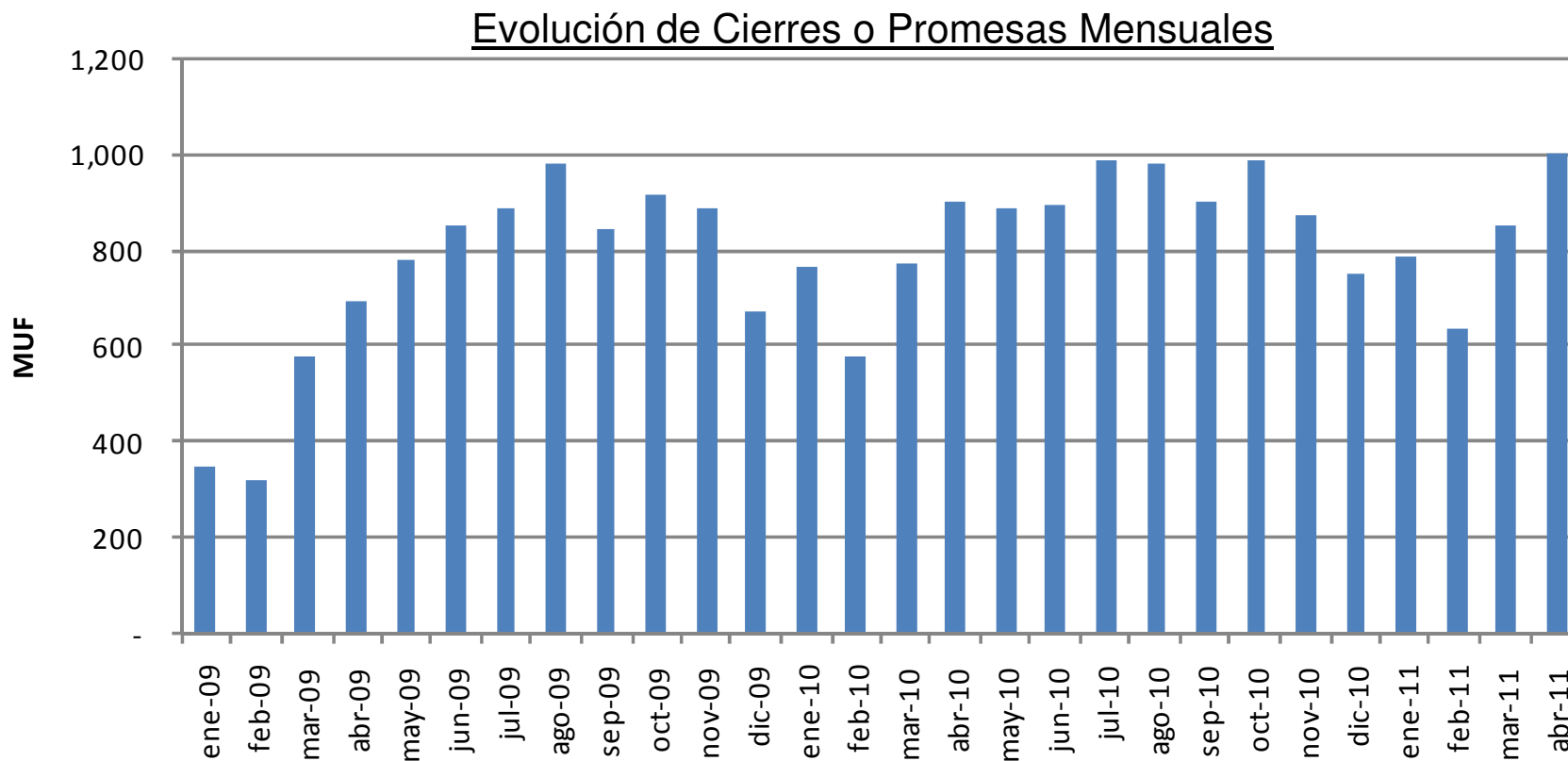




## SIN EMBARGO, LOS CIERRES DE NEGOCIO PRESENTAN UNA MAYOR VELOCIDAD DE CONCRECIÓN

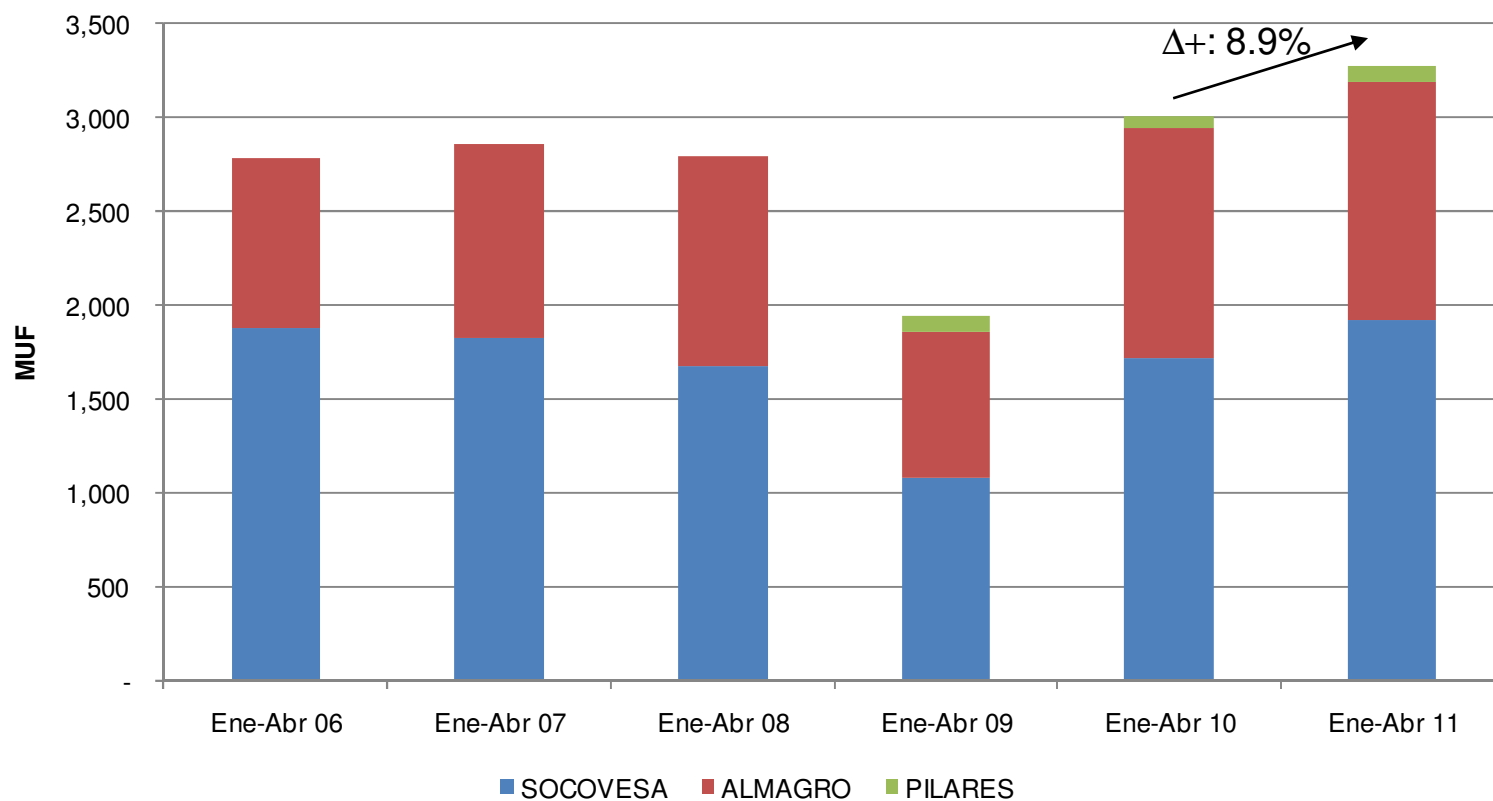


EN EL MES DE ABRIL, LAS FILIALES INMOBILIARIAS ALCANZARON VENTAS RECORD POR MUF 1.003



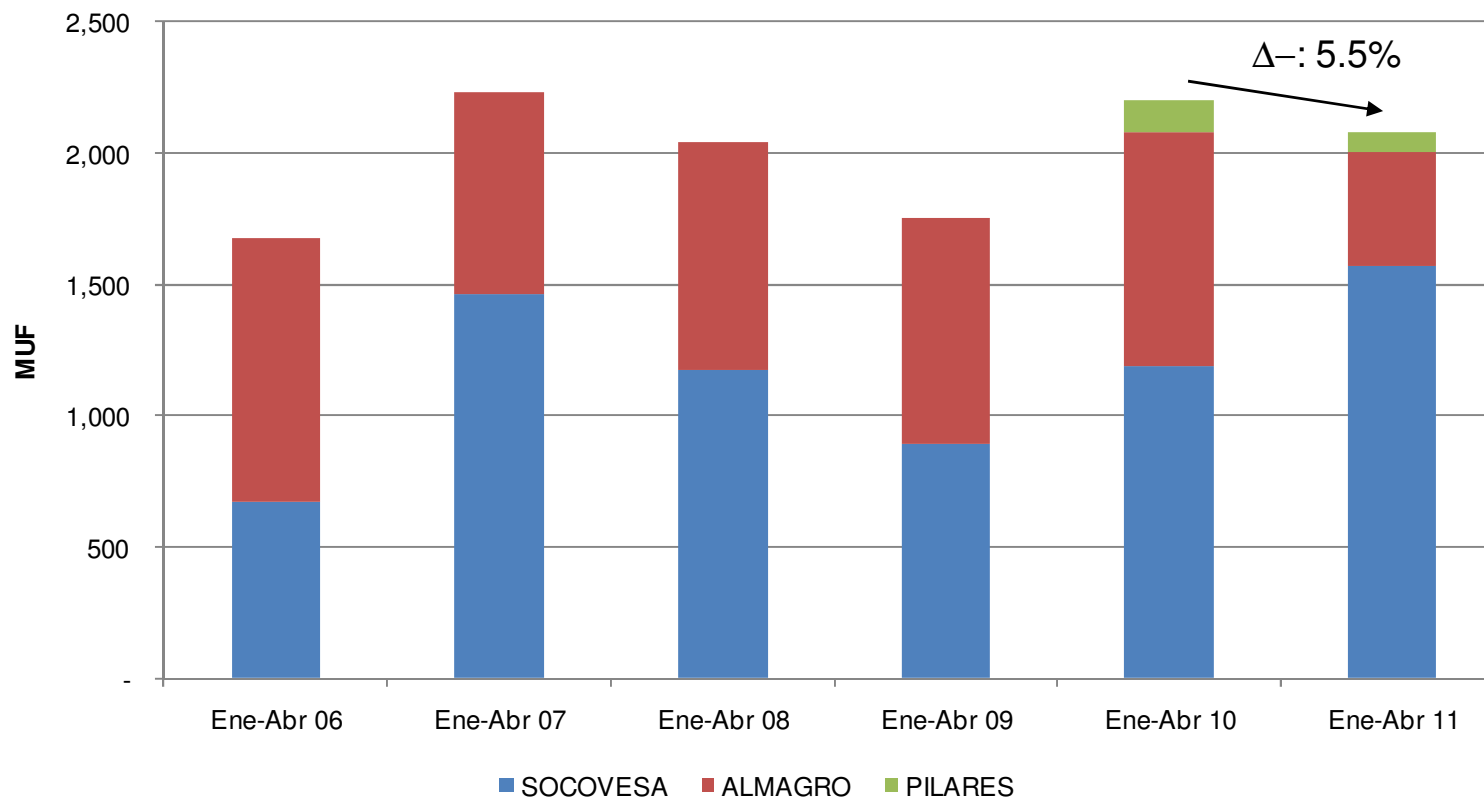
## LOS PRINCIPALES DRIVERS DEL NEGOCIO INMOBILIARIO PRESENTAN UNA EVOLUCIÓN POSITIVA

Evolución de Cierres o Promesas



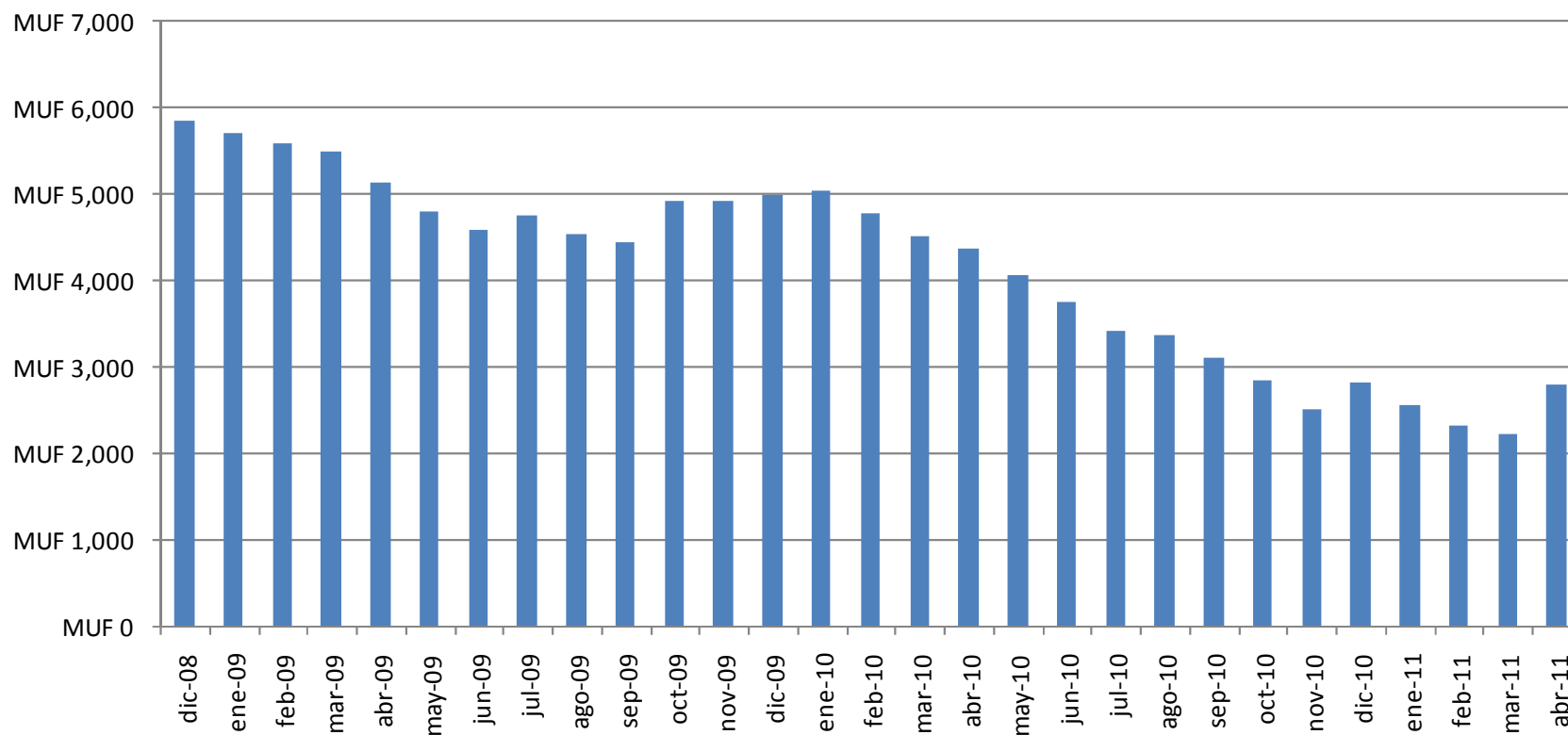
## LOS PRINCIPALES DRIVERS DEL NEGOCIO INMOBILIARIO PRESENTAN UNA EVOLUCIÓN POSITIVA... (cont.)

### Evolución de Facturación Viviendas Nuevas

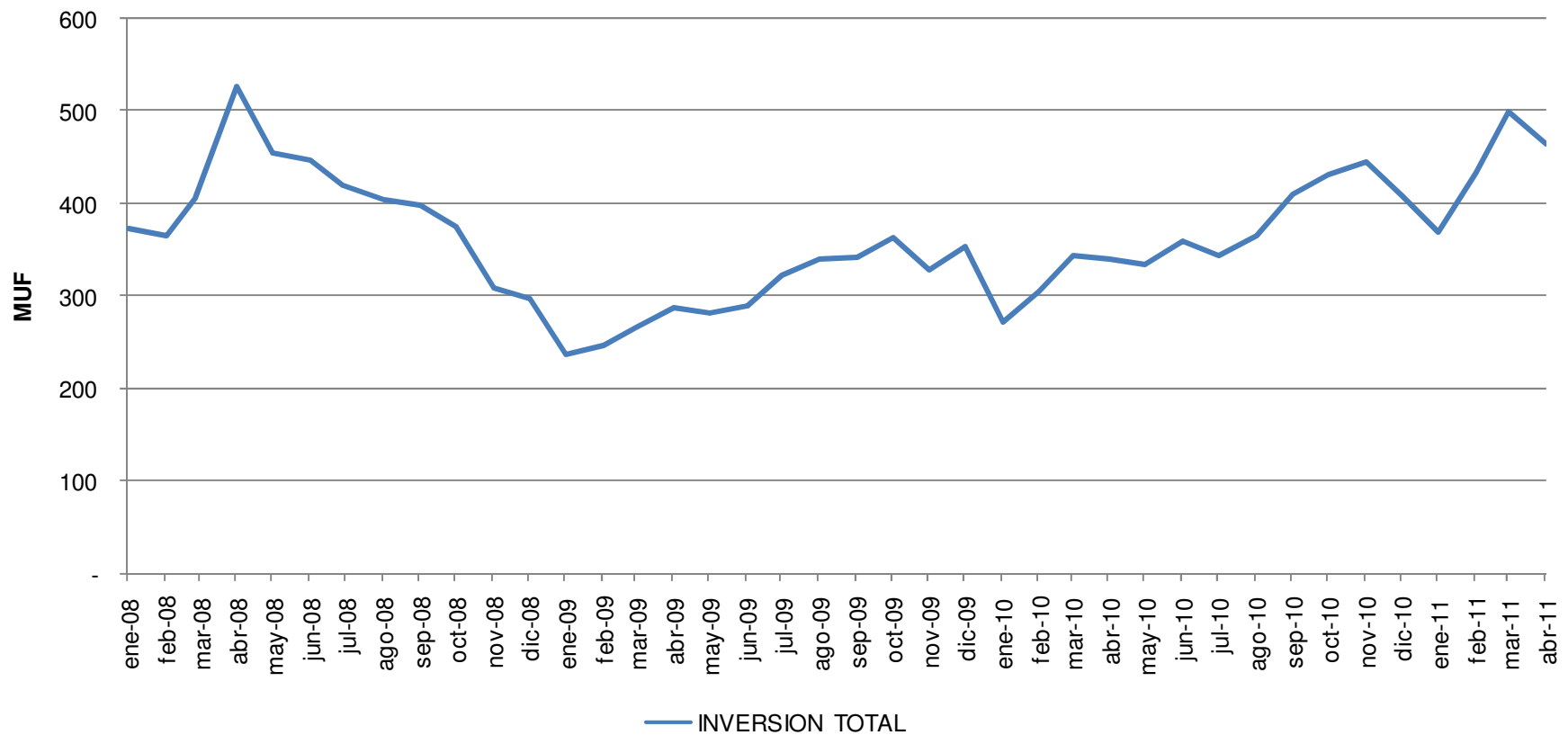


## STOCK DE VIVIENDAS TERMINADAS EN NIVELES NORMALES

### Evolución de Stocks de Viviendas Terminadas

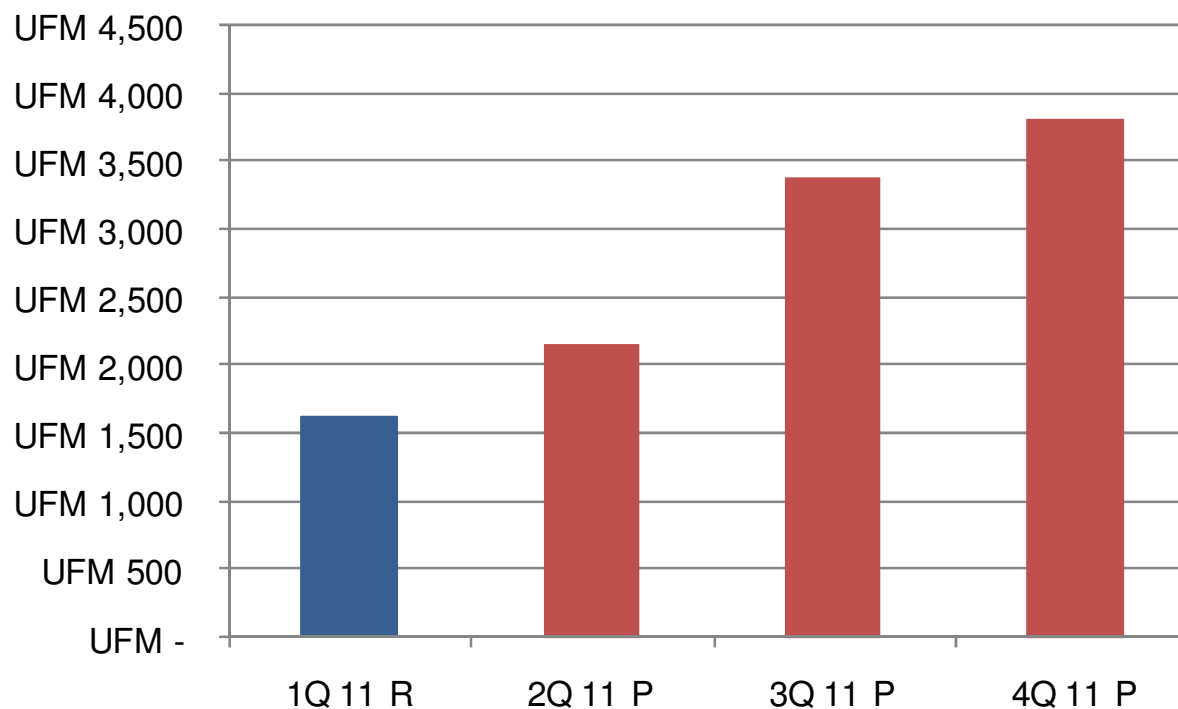


## INVERSIÓN EN OBRAS ESTÁ AL ALZA UN 41% RESPECTO AL PERIODO ENERO-ABRIL 2010



DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE HUBO POCAS RECEPCIONES MUNICIPALES  
LO QUE TUVO SU CONTRAPARTIDA EN EL NIVEL DE FACTURACIÓN REPORTADO

Facturación por Trimestre (Real y Proyectada)



## MANTENEMOS NUESTRAS PROYECCIONES DE VENTAS Y RESULTADOS PARA EL AÑO 2011 EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO.

- Este negocio es cíclico y no se pueden hacer proyecciones de largo plazo basados en los resultados de 3 meses.
- El negocio inmobiliario debiera tener un mejor segundo semestre, con mayores niveles de facturación y márgenes, principalmente impulsado por la facturación de los proyectos enfocados en el segmento ABC1.
- El segmento de subsidios probablemente no va a despertar con la fuerza que se esperaba, sin embargo, se estima que mas temprano que tarde, se debieran retomar las políticas de subsidios generando los flujos esperados.

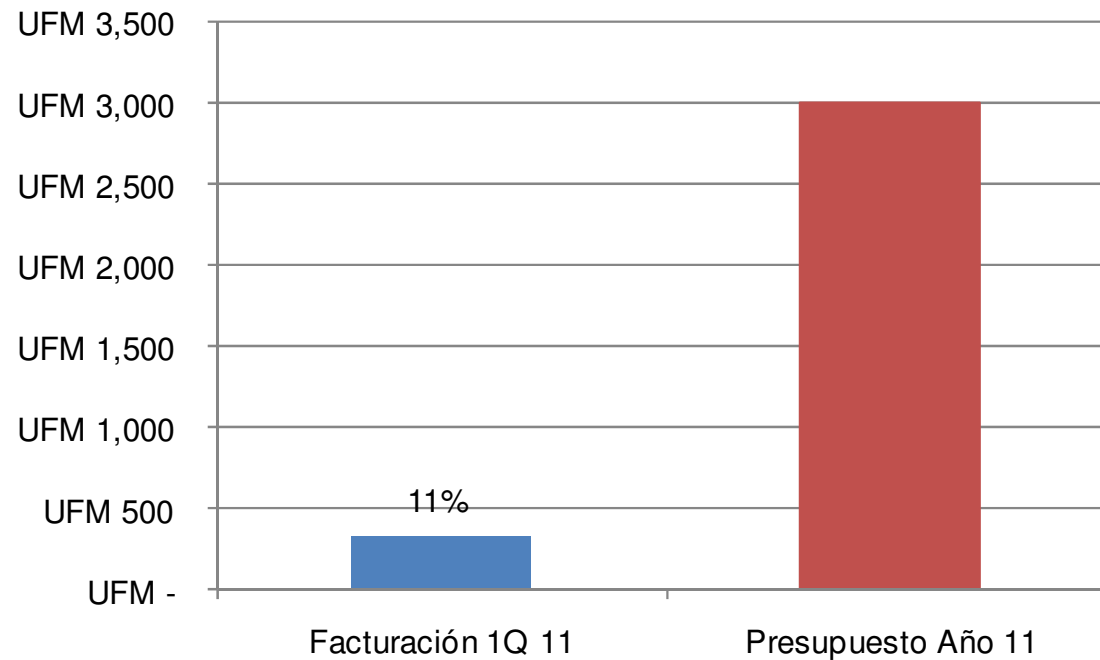


### 3. NEGOCIO DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

## EN EL NEGOCIO DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, LA CAIDA DEL MARGEN BRUTO SE EXPLICA PRINCIPALMENTE POR 4 RAZONES

- Como forma de entrar en nuevos nichos de negocio, algunos proyectos fueron estudiados con márgenes mas bajos.
- La licitación de nuevos proyectos públicos ha sido más lenta de lo presupuestado.
- El terremoto del 27F generó paralizaciones y demoras en varias obras, lo que impactó negativamente los márgenes por mayores gastos generales y aún no se resuelven los temas vinculados a los seguros asociados a esas obras.
- Se ha acordado con el mandante no ejecutar las obras del Casino de Castro, con un consiguiente menor valor de ventas y por ende, de resultados.
- Sin embargo, podemos destacar que durante el 1Q 11 se han suscrito dos contratos en el sector minero => Obras de mayor envergadura

LA BAJA EN EL MARGEN DEL NEGOCIO DE I&C SE PRODUJO PRINCIPALMENTE POR UNA BAJA EN LA FACTURACIÓN RECONOCIDA VS. LA PROYECTADA PARA EL PERIODO



LA BAJA EN EL MARGEN DEL NEGOCIO DE I&C SE PRODUJO PRINCIPALMENTE  
POR UNA BAJA EN LA FACTURACIÓN RECONOCIDA... (cont.)

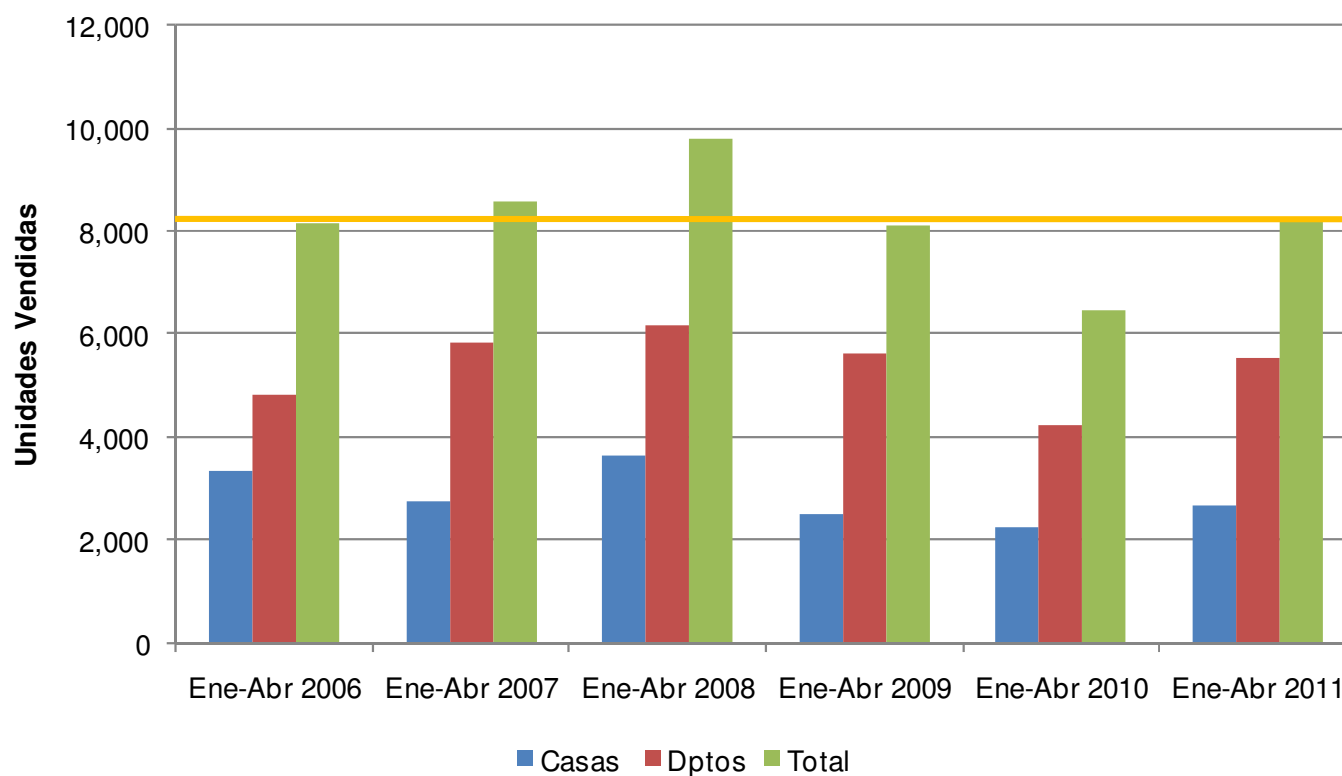
	1Q 11	1Q 10	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	7.309.825	5.089.523	43,6%
Costo de ventas	(7.839.140)	(4.940.751)	58,7%
Ganancia bruta	(529.315)	148.772	-455,8%
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>-7,2%</i>	<i>2,9%</i>	
Gasto de administración	(991.980)	(731.402)	35,6%
EBITDA	(1.486.693)	(558.033)	166,4%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>-20,3%</i>	<i>-11,0%</i>	

## EL NÚMERO DE OBRAS EN EJECUCIÓN DURANTE EL 1Q 11 ALCANZÓ LOS 18 PROYECTOS

OBRA	MANDANTE
Hospital Cañete	S. Salud Arauco
Hospital Santa Cruz	S. Salud O'Higgins
Estadio de Copiapo	Instituto Nacional del Deporte
Central Lautaro*	Comasa S.A.
Hogar Israel	Hogar Israelita de Ancianos
Edificio Ombu	Inmobiliaria y Constructora OMBU S.A.
Escuelas Para Chile	Fundación Teleton
Casa de los Intendentes	Gobierno Regional de Magallanes y Antartica Chilena
Sisa Coronel	Cencosud
Centro Distribución LIDER	Saitec
OOCC Caldera CMPC Laja	CMPC
Nueva Aldea Clorato Celulosa Arauco	Celulosa Arauco
Super bodega Acuenta Cauquenes	Saitec
Santiago College	Fundación Educacional Santiago College
Mall Concepción	Mall del Concepción S.A.
Planta Dual SQM	SQM Salar S.A
Reemplazo Descortezador Planta Arauco	Celulosa Arauco
Planta Carnalita	SQM Salar S.A
<b>Total</b>	<b>18 Proyectos</b>

## 4. OUTLOOK 2011 - 2012

## A PESAR DEL CRECIMIENTO DEL PIB, EL SECTOR CONSTRUCCIÓN AÚN NO RECUPERA SUS NIVELES DE VENTA PRE CRISIS



LA PRINCIPAL AMENAZA QUE ENFRENTA EL SECTOR ES LA INFLACIÓN, SIN EMBARGO, SI LAS PROYECCIONES ESTÁN CORRECTAS, AÚN ESTAMOS DENTRO DE PARÁMETROS RAZONABLES

	IPC		IPCX1		Determinantes	
	m/m	a/a	m/m	a/a	Petróleo	Tipo de cambio
Jan-11	0.28	2.73	0.17	0.49	89	490
Feb-11	0.21	2.66	0.20	0.41	90	475
Mar-11	0.77	3.37	0.28	0.72	103	480
Apr-11	0.32	3.21	0.08	0.65	110	470
May-11	0.39	3.25	0.10	0.91	100	469
Jun-11	0.31	3.56	0.34	1.02	100	474
Jul-11	0.43	3.35	0.42	1.76	100	481
Aug-11	0.32	3.79	0.21	1.96	100	483
Sep-11	0.63	4.03	0.46	2.09	100	480
Oct-11	0.28	4.22	0.34	2.58	100	475
Nov-11	0.16	4.32	0.24	3.03	100	476
Dec-11	0.21	4.42	0.44	3.32	100	474



## ¿QUÉ PODEMOS ESPERAR PARA EL RESTO DEL AÑO 2011 Y PARA EL 2012?

- En la medida que los segmentos bajo las UF 2.000 vayan despertando, el negocio inmobiliario debiera ir retomando el ritmo comercial que traíamos previo a la crisis, potenciando los numerosos proyectos y terrenos que la empresa tiene en esta parte del mercado.
- 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
- Nuestras operaciones inmobiliarias en el norte debieran seguir creciendo y potenciándose
- Buenas perspectivas para filial de Desarrollo Comercial. Se espera vender el Edificio Ombú durante el año 2011, y armar al menos dos nuevos proyectos de oficinas.
- En la medida que Socoicsa vaya aumentando su facturación, debiera ir disminuyendo sus pérdidas para terminar el año en lo proyectado.
- Nuevos contratos en el área de montaje abren la puerta para lograr mejores márgenes en segmentos de nicho.

EMPRESAS   
SOCOVESA

ENTREGA DE RESULTADOS 1Q 11

Santiago, 31 de Mayo de 2011