

EMPRESAS   
SOCOVESA

Junta Ordinaria de Accionistas

Santiago, 12 de Abril de 2012

# 1. GESTIÓN DEL AÑO 2011

## Cumplimiento del Presupuesto 2011

<b>CIERRES DE NEGOCIOS 2011</b>			
	Presupuesto	Real	$\Delta$ Real/Ppto
Área Inmobiliaria	MUF 11.100	MUF 10.660	<b>-4%</b>

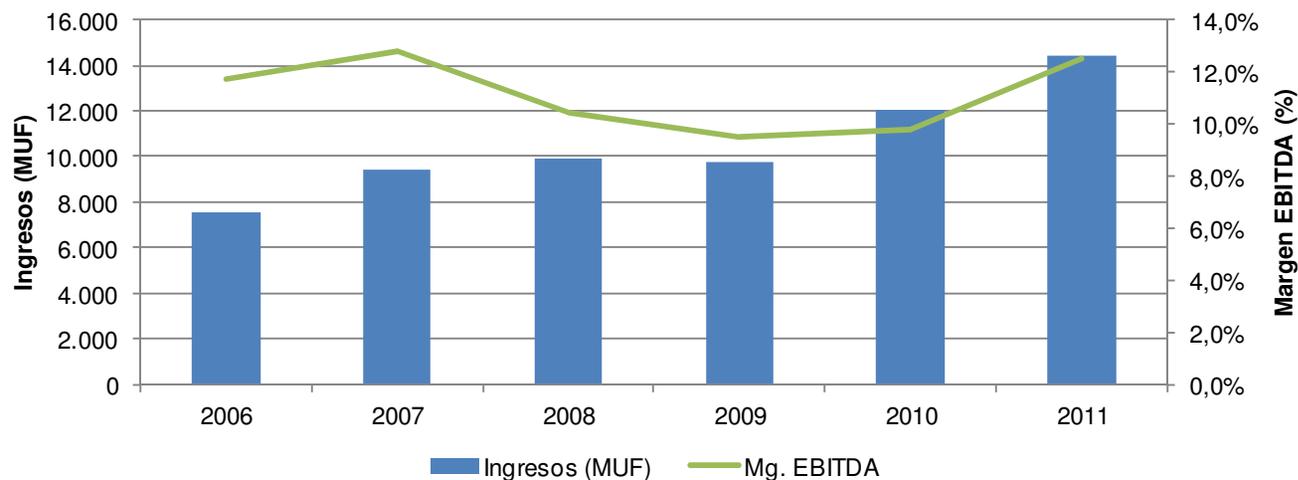
<b>FACTURACION 2011</b>			
	Presupuesto	Real	$\Delta$ Real/Ppto
Área Inmobiliaria	MUF 11.000	MUF 10.964	0%
Área Ing & Construcción	MUF 3.000	MUF 3.432	14%
<b>EMPRESAS SOCOVESA</b>	<b>MUF 14.000</b>	<b>MUF 14.395</b>	<b>3%</b>

*La Facturación considera escrituración de viviendas nuevas, venta de terrenos, y otros ingresos operacionales*

## Tanto los Ingresos como el EBITDA alcanzaron un nivel record – La Utilidad se vio impactada por el aumento de los Costos Financieros

	PCGA				IFRS	
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ingresos (MUF)	7.535	9.444	9.947	9.785	12.024	14.395
EBITDA (MUF)*	881	1.210	1.034	931	1.173	1.797
<i>Mg. EBITDA</i>	11,7%	12,8%	10,4%	9,5%	9,8%	12,5%
Utilidad (MUF)	429	809	374	74	546	612
<i>Mg. Neto</i>	5,7%	8,6%	3,8%	0,8%	4,5%	4,3%

\* EBITDA desde el año 2010, incluye los Gastos Financieros descargados en el período.



## 2. ÁREA INMOBILIARIA

## El año 2011 se alcanzaron cifras record en los principales indicadores del negocio

	PCGA				IFRS	
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ingresos (MUF)	5.401	7.902	7.724	8.662	10.205	10.964
EBITDA (MUF)*	851	1.187	887	1.010	1.344	1.941
<i>Mg. EBITDA</i>	<i>15,8%</i>	<i>15,0%</i>	<i>11,5%</i>	<i>11,7%</i>	<i>13,2%</i>	<i>17,7%</i>
Utilidad (MUF)	440	802	357	132	727	843
<i>Mg. Neto</i>	<i>8,1%</i>	<i>10,2%</i>	<i>4,6%</i>	<i>1,5%</i>	<i>7,1%</i>	<i>7,7%</i>

\* EBITDA desde el año 2010, incluye los Gastos Financieros descargados en el período.

Las cifras del Holding están cargadas al negocio inmobiliario

Estrategia de Desarrollo Área Inmobiliaria:  
**"Crecimiento con Rentabilidad"**

*Pilares de la Estrategia de Crecimiento con Rentabilidad:*

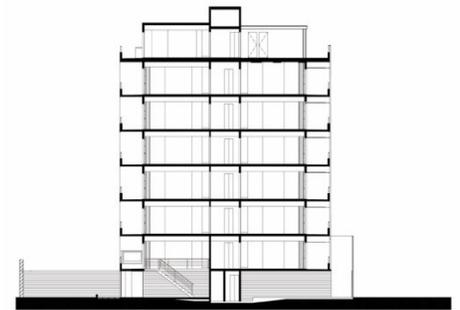
# 1. Cobertura: Tenemos todo tipo de productos, para todo tipo de personas, a lo largo de todo Chile

*Hoy tenemos en el mercado más de 100 proyectos a la venta*



## Cobertura Geográfica:

Presencia desde Antofagasta hasta Punta Arenas



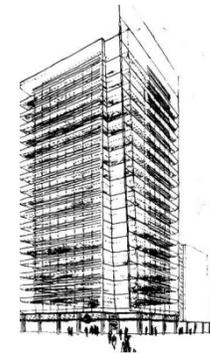
## Variedad de Productos:

Casas, Departamentos y Oficinas



## Cobertura de Precios:

Viviendas desde  
UF 700 hasta UF 50.000



*Pilares de la Estrategia de Crecimiento con Rentabilidad:*

## 2. Desarrollo de Activos Intangibles: Marcas Fuertes y Equipo Humano con expertise local



**Producto:** Casas  
**Posicionamiento:** Liderazgo  
**Target:** C1C2C3



**Producto:** Departamentos  
**Posicionamiento:** Calidad  
**Target:** ABC1

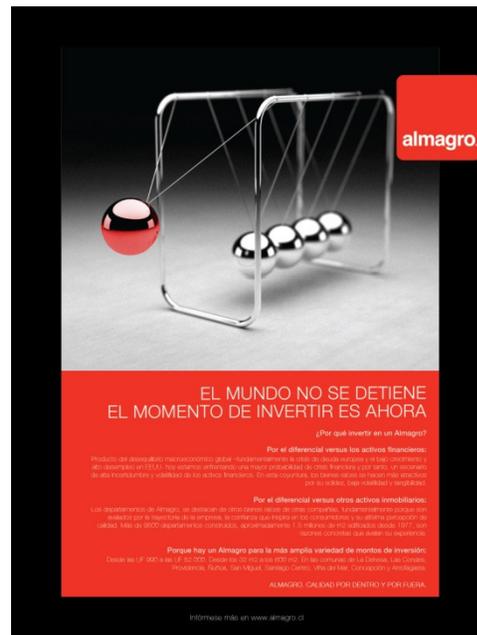


**Producto:** Departamentos  
**Posicionamiento:** Conveniencia  
**Target:** C2C3



**Producto:** Oficinas y Placas  
Comerciales

## En la categoría, tenemos las marcas más fuertes y valoradas de Chile



### ÍNDICE DE CAPITAL DE MARCAS (ICM)

Fuente: Collect GfK

ZONA	#	MARCA	ICM
ANTOFAGASTA	1	Almagro	621
	2	Aconcagua	529
	3	G & L	528
GRAN SANTIAGO	1	Aconcagua	662
	2	Socovesa	653
	3	Almagro	631
SANTIAGO ABC1	1	Almagro	681
	2	Aconcagua	650
	3	Manquehue	646
CONCEPCIÓN	1	Socovesa	643
	2	Aitúe	558
	3	Aconcagua	497
TEMUCO	1	Socovesa	808
	2	Aconcagua	768
	3	Martabid	673
VALDIVIA	1	Socovesa	747
	2	Capreva	551
	3	Aconcagua	530
PUERTO MONTT	1	Socovesa	760
	2	Altas Cumbres	575
	3	Aconcagua	541

Nota: Salvo en Gran Santiago, donde somos 2° y 3°, en todo Chile y transversalmente tenemos las marcas con mayor capital.

## Tenemos clientes satisfechos en todos los segmentos

# 78%

de nuestros clientes le pone nota entre  
6 y 7 a nuestros proyectos.



### ENCUESTA NIVEL DE SATISFACCIÓN POR PROYECTOS

Total Encuestas: 1909 de clientes Socovesa Santiago, Almagro y Pílares, levantadas entre los años 2009 y 2011.

Trabajo de campo: Empresas Socovesa & Adimark GfK.

Análisis de resultados: Sub-Gerencia Research, Empresas Socovesa.

*Pilares de la Estrategia de Crecimiento con Rentabilidad:*

### **3. Socovesa Desarrollos Comerciales: un nuevo pilar de crecimiento para el área inmobiliaria**



EDIFICIO OMBU  
Av. Andrés Bello 2115, Providencia.

- Tres proyectos en desarrollo: Edificio Ombú, Edificio Guernica y Nueva Santa María.
  - ✓ *Superficie útil app.: 42.730m<sup>2</sup>*
  - ✓ *Venta Esperada: MUF 2.770*
  - ✓ *Fecha de entrega: 2012 a Q2 de 2014*

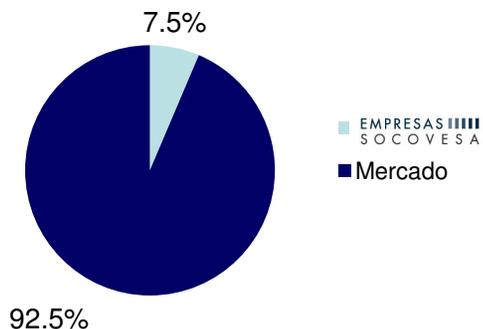
Área Inmobiliaria, Segmento Residencial

## En Chile todavía queda mucha participación de mercado por ganar... El principal competidor es el mercado, no algún actor en particular



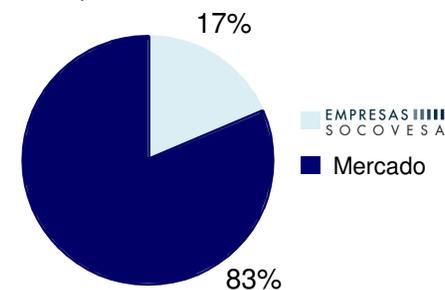
### REGIÓN METROPOLITANA

Participación de mercado



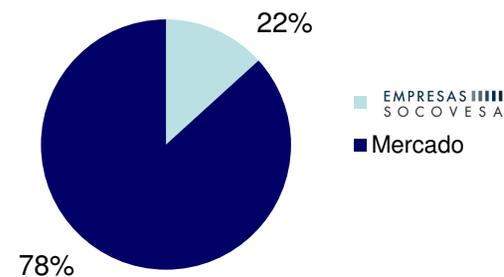
### ZONA SUR

Participación de mercado



### ANTOFAGASTA

Participación de mercado



### 3. ÁREA DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

Área Ingeniería y Construcción

## La estrategia para el área de Ingeniería y Construcción es migrar hacia un negocio de nicho: Montaje Industrial

INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN	2010 M\$	2011 M\$	Δ 11/10
Ingresos de actividades ordinarias	39.033.373	76.507.125	96,0%
Costo de ventas	(39.107.277)	(75.812.246)	93,9%
Ganancia bruta	(73.904)	694.879	na
<i>Margen Bruto</i>	<i>-0,2%</i>	<i>0,9%</i>	
GAV	(3.701.668)	(4.098.817)	10,7%
EBITDA	(3.657.456)	(3.206.326)	-12,3%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>-9,4%</i>	<i>-4,2%</i>	
Utilidad	(3.887.620)	(5.133.345)	32,0%
<i>Margen Neto (%)</i>	<i>-10,0%</i>	<i>-6,7%</i>	

EBITDA: Margen Bruto – Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Gastos Financieros descargados en el Periodo

## 4. OUTLOOK 2012

## Buen escenario económico para el crecimiento rentable de nuestro negocio inmobiliario

	Promedio		
	2010	2011	2012
Precio Cobre	342	399	374
Precio Petroleo	79	95	100
PIB Mundial (%)	5.0	3.8	3.4
PIB EE.UU. (%)	3.0	1.7	2.0
PIB Chile (%)	6.1	6.0	4.5
TPM EE.UU. (%)	0.3	0.3	0.1
TPM Zona Euro (%)	1.0	1.2	0.6
TPM Chile (%)	1.5	4.8	5.1
Inflación Chile (%)	1.4	3.3	4.2
T. bond 10 Y (%)	3.2	2.8	2.4
BCU 10 Y (%)	3.0	2.8	2.6
BCP 10Y (%)	6.3	6.0	5.8

## Presupuesto Ventas 2012

<b>CIERRES DE NEGOCIOS</b>			
	2011 Real	2012 Ppto	$\Delta$ 12/11
Área Inmobiliaria	MUF 10.660	MUF 12.100	<b>14%</b>
<b>FACTURACIÓN</b>			
	2011 Real	2012 Ppto	$\Delta$ 12/11
Área Inmobiliaria	MUF 10.964	MUF 11.700	7%
Área Ing & Construcción	MUF 3.432	MUF 2.000	-42%
<b>EMPRESAS SOCOVESA</b>	<b>MUF 14.395</b>	<b>MUF 13.700</b>	<b>-5%</b>

*La Facturación considera escrituración de viviendas nuevas, venta de terrenos, y otros ingresos operacionales*

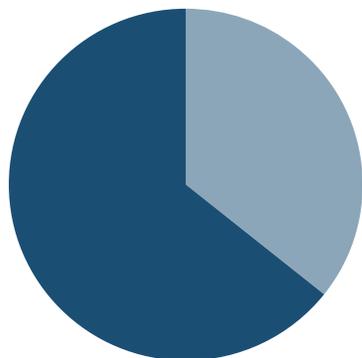
## Estamos invirtiendo fuerte en el negocio inmobiliario con el lanzamiento de más de 13 MMUF en nuevos proyectos

### Lanzamiento de Proyectos Presupuestados Año 2012

Filial	N° Proyectos o Etapas	N° Viviendas	Precio Promedio	Venta Potencial
Socovesa	33	2.346	UF 2.385	UF 5.595.377
Almagro	16	1.488	UF 4.342	UF 6.461.000
Pilares	5	891	UF 1.521	UF 1.354.934
<b>TOTALES</b>	<b>54</b>	<b>4.725</b>	<b>UF 2.838</b>	<b>UF 13.411.311</b>

### Saldo Vendido por Facturar

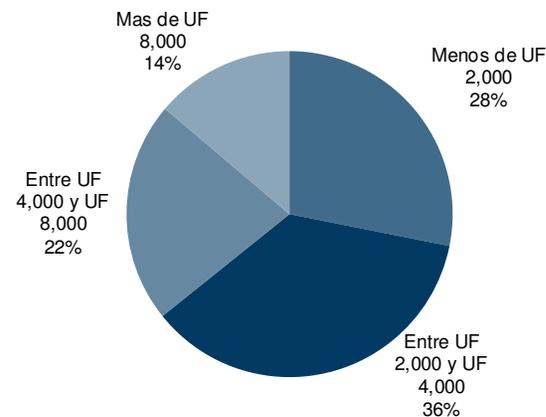
29 de Febrero de 2012



39% del Presupuesto del año 2012 ya está prometado

### Portfolio Diversificado

31 de Diciembre de 2011



EMPRESAS   
SOCOVESA

Junta Ordinaria de Accionistas

Santiago, 12 de Abril de 2012