

SOCOVESA

PRESS RELEASE: SEP-2008

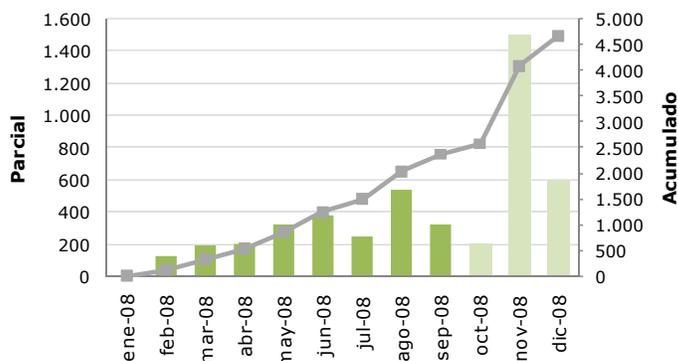


HIGHLIGHTS

En el periodo Enero-Septiembre de 2008:

- Los Ingresos de Explotación crecieron un 32,4% con respecto a igual periodo del año 2007:
 - Los ingresos del negocio Inmobiliario, crecieron en un 25,5%.
 - Los Ingresos del Negocio de Ingeniería y Construcción aumentaron un 62,0%.
- El EBITDA consolidado disminuyó un 4,3%, respecto al de septiembre del 2007, principalmente por una disminución de los márgenes inmobiliarios.
- Durante este año, se han adjudicado 4 nuevos proyectos para el negocio de ingeniería y construcción por un total de UF 1,4 millones.
- Considerando el escenario macroeconómico actual, se ha pospuesto el inicio de varias obras inmobiliarias, sin embargo, se sigue trabajando en la planificación de los proyectos de manera de estar preparados para iniciar las obras cuando las condiciones del mercado lo ameriten.

Número de viviendas recepcionadas



Hasta septiembre del año 2008 se han recepcionado 2.365 viviendas en todo Chile, de las cuales un 85% son casas y un 15% departamentos.

Se espera que este número llegue a 4.689 a diciembre de este año.

INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES

	sep-08	sep-07	% 08/07
Cierres (MM \$)	139.069	147.800	-5,9%
Cierres (Unidades)	2.993	3.356	-10,8%
Facturación (MM \$)	108.846	122.929	-11,5%
Facturación (Unidades)	2.196	2.974	-26,2%
Banco de Terrenos (MM \$)	187.237	180.404	3,8%
Ingresos (MM\$)	145.825	110.168	32,4%
Margen Bruto (MM \$)	24.335	22.567	7,8%
EBITDA (MM\$)	11.020	11.519	-4,3%
EBITDA / Ventas	7,6%	10,5%	-27,7%
Utilidad (MM\$)	2.096	5.598	-62,6%
Utilidad por Acción (\$)	\$1,7	\$6,1	-71,9%

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

<i>En millones de pesos</i>	sep-08		sep-07			sep-07		
	FECU	% Ventas	FECU	% Ventas	% 08/07	Pro Forma	% Ventas	% 08/07
Ingresos de Explotación	145.825	100,0%	110.168	100,0%	32,4%	146.648	100%	-1%
Inmobiliario	110.596	76%	88.135	80%	25%	124.614	85%	-11%
Ingeniería y Construcción	31.018	21%	19.152	17%	62%	19.152	13%	62%
Otros Ingresos	4.211	3%	2.881	3%	46%	2.881	2%	46%
Costos de Explotación	-121.490	83,3%	-87.601	79,5%	38,7%	-116.834	79,7%	4,0%
Inmobiliario	-89.467	61%	-68.325	62%	31%	-97.559	67%	-8%
Ingeniería y Construcción	-29.255	20%	-18.638	17%	57%	-18.638	13%	57%
Otros Egresos	-2.768	2%	-637	1%	334%	-637	0%	334%
Margen de Explotación	24.335	16,7%	22.567	20,5%	7,8%	29.813	20,3%	-18,4%
Inmobiliario	21.130	14%	19.810	18%	7%	27.056	18%	-22%
Ingeniería y Construcción	1.762	1%	514	0%	243%	514	0%	243%
Otros Ingresos	1.444	1%	2.244	2%	-36%	2.244	2%	-36%
Gastos Adm. y Ventas	-14.871	10,2%	-12.111	11,0%	22,8%	-14.318	9,8%	3,9%
Resultado Operacional	9.465	6,5%	10.456	9,5%	-9,5%	15.495	10,6%	-38,9%
Depreciación	1.492		1.386			1.664		
Utilidad neta Inversiones	63		-323			-352		
Empresas Relacionadas								
EBITDA Consolidado	11.020	7,6%	11.519	10,5%	-4,3%	16.807	11,5%	-34,4%

INGRESOS

Los Ingresos de Explotación de la Compañía fueron a septiembre del 2008 de MM\$ 145.825, de los cuales MM\$ 110.596 fueron aportados por el negocio inmobiliario (equivalentes al 75,8% de los ingresos totales), MM\$ 31.018 por el negocio de ingeniería y construcción (correspondientes al 21,3% del total de ingresos), y el resto por ingresos, principalmente por asesorías inmobiliarias y ventas de terrenos.

En comparación con los ingresos del año 2007, éstos crecieron un 32,4% y al comparar con el pro forma, hubo una disminución de un 1%, la cual se explica por una menor venta de viviendas producto de la crisis macroeconómica que ha enfrentado el mercado y por una disminución de lo facturado por la regional Temuco, la cual durante el año 2007, reconoció ingresos en forma excepcional por operaciones acordadas durante el año 2006.

Con respecto a igual período del año anterior, es destacable el aumento en las ventas experimentado por Socoicsa, el cual fue de un 62% producto del aumento en el número de proyectos en ejecución.

COSTOS

Los Costos de Explotación de la Compañía fueron a septiembre del 2008 de MM\$ 121.490, los cuales se descomponen en MM\$ 89.467 relacionados al negocio inmobiliario, MM\$ 29.255 al negocio de ingeniería y construcción, y el resto por otros costos.

Respecto al mismo periodo del año anterior, el Margen Bruto como porcentaje de las ventas disminuyó 3,8 puntos porcentuales, caída muy similar si se compara con los resultados pro forma. Esta disminución se explica mayoritariamente por una caída del margen inmobiliario producto de los descuentos en el precio de viviendas de determinados proyectos y el aumento en los costos de construcción, por sostenidos aumentos en el acero, el cemento y la mano de obra directa. Se destaca que si bien el negocio de ingeniería y construcción sufrió el alza en costos antes señalada, este aumento fue compensado por el aumento en los ingresos, generando un aumento en el Margen Bruto de esta filial.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los Gastos de Administración y Venta, que a septiembre alcanzaron los MM\$ 14.871, disminuyeron su proporción en relación a los ingresos con respecto a igual período del año anterior desde un 11,0% a un 10,2%. Al realizar la comparación con los resultados pro forma, si bien estos gastos aumentaron levemente en relación al periodo enero-septiembre del año 2007, su proporción en relación a los ingresos de explotación se mantuvo prácticamente en el mismo nivel.

RESULTADO NO OPERACIONAL

El Resultado No Operacional del ejercicio, fue de MM\$ (7.192), el que al compararse con los MM\$ (3.974) del período anterior, implica una caída de 81% y de un 49% si se compara con la cifra pro forma. Esta disminución se debe principalmente a la provisión realizada por la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. ("Socoicsa"), producto de una contingencia de pérdida vinculada a la operación de la sociedad "Empresa Constructora Socovesa- De Mussy S.A." por la cantidad equivalente a UF 80.000.

Adicionalmente, se experimentó un aumento del gasto financiero del período, el cual está vinculado al aumento de las tasas de corto plazo y al crédito sindicado suscrito para financiar parcialmente la adquisición de Almagro, y a las amortizaciones generadas por la adquisición de esta filial. Estos mayores costos fueron compensados parcialmente por una mayor Corrección Monetaria, la cual se debe a la política de financiamiento de la Compañía, a mayores Ingresos No Operacionales, los cuales se conforman mayoritariamente por ingresos de asesorías inmobiliarias y, finalmente a mayores Ingresos Financieros.

UTILIDAD NETA

Todos estos efectos hicieron que la Utilidad Neta cayera en un 62,6%, disminución que se explica mayoritariamente por la caída en el Resultado No Operacional.

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

<i>En millones de pesos</i>	sep-08	sep-07	
	FECU	FECU	% 08/07
Activos Circulantes	285.289	278.692	2%
Activos Fijos	23.284	24.084	-3%
Otros Activos	233.410	194.642	20%
Total Activos	541.982	497.419	9%
Pasivos Circulantes	273.063	281.823	-3%
Pasivos Largo Plazo	63.382	100.615	-37%
Interés Minoritario	5.416	5.994	-10%
Patrimonio	200.121	108.986	84%
Total Pasivos	541.982	497.419	9%

Al comparar las partidas del Balance Consolidado de la Compañía a septiembre de 2008 con el del año 2007, se aprecian los siguientes cambios:

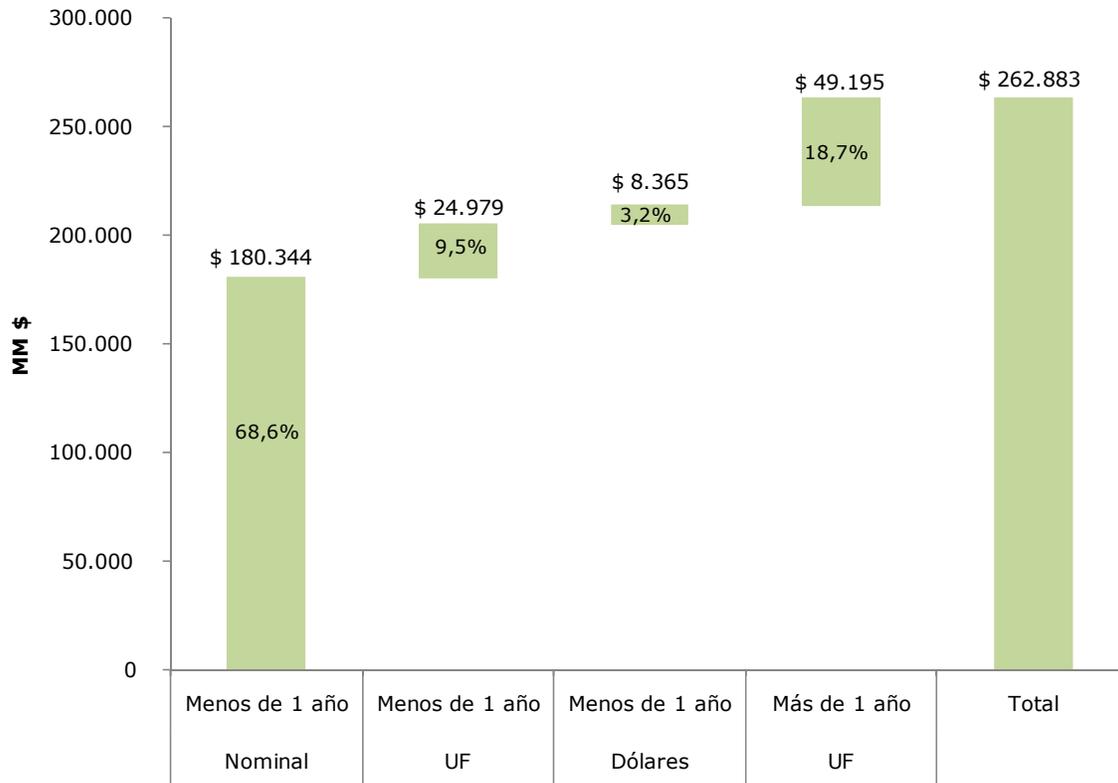


- Dentro del Activo Circulante, cabe mencionar el cambio de la cuenta de Existencias producto principalmente de un aumento de las viviendas terminadas y de los terrenos en contraposición a la disminución de las obras en ejecución.
- El Activo Fijo disminuyó un 3% producto de una disminución de las maquinarias y equipos utilizados por la Compañía.
- El efecto en los Otros Activos se debe fundamentalmente al aumento en las existencias de largo plazo (Obras en Ejecución y Viviendas Terminadas).



- Dentro de los Pasivos, se destaca los cambios en las cuentas de Documentos y Cuentas por Pagos de Empresas Relacionadas, tanto de corto plazo como de largo plazo. Dichos cambios tienen relación con el uso de capital de trabajo de la Inmobiliaria El Montijo (Proyecto La Hacienda) e Inmobiliaria Macul (Proyecto Las Palmas), y con el pago de la deuda al Fondo de Inversión Privado Raulí.
- La caída en los Pasivos de Largo Plazo se debe a que en el Balance a septiembre se contabilizó la deuda para la adquisición de Almagro, la cual fue prepagada en parte con el aumento de capital. Lo anterior produjo cambios importantes en el endeudamiento y en la composición, en términos de plazo, de la deuda financiera.
- Por su parte, el Patrimonio creció principalmente debido al aumento de capital realizado en octubre de 2007.

ESTRUCTURA DE LA DEUDA¹



A la fecha, Socovesa mantiene con una compañía de seguros dos promesas de compraventa y dos opciones de compra por los terrenos ubicados en la comuna de Renca y en la comuna de San Bernardo. Dichas opciones se activan en la cuenta de Intangibles y suman UF M 1.680.

La deuda en dólares que mantiene la Compañía proviene de compromisos de Almagro y posee derivados financieros que la dejan denominada en pesos.

¹ Deuda FECU; no incluye deuda *off balance*.

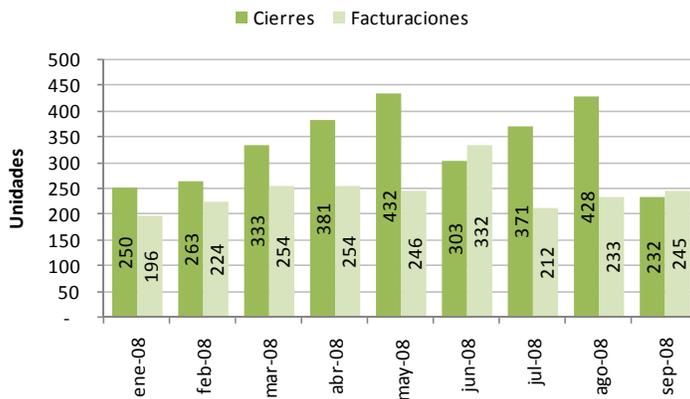
NEGOCIO INMOBILIARIO

Socovesa desarrolla sus actividades inmobiliarias a través de unidades de negocios regionales, cada una con su propia administración, debiendo reportar todas ellas al gerente general de la Compañía. Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido por negocio, además de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados regionales. Por ultimo, este sistema organizacional ha permitido la expansión geográfica en forma sostenida y ordenada.

VENTA DE VIVIENDAS

Actualmente, Socovesa está desarrollando 75 proyectos a lo largo de todo Chile, los cuales consideran la venta de 11.013 casas y 3.671 departamentos, con precios promedio de UF 1.642 y UF 4.195 respectivamente.

Cierres y Facturación (unidades)



A septiembre del presente año se han concretado, 2.993 cierres de negocios y 2.196 facturaciones, lo que entrega como resultado acumulado a la fecha, un total de UFM 6.624 por cierres de negocios y UFM 5.199 por facturaciones.

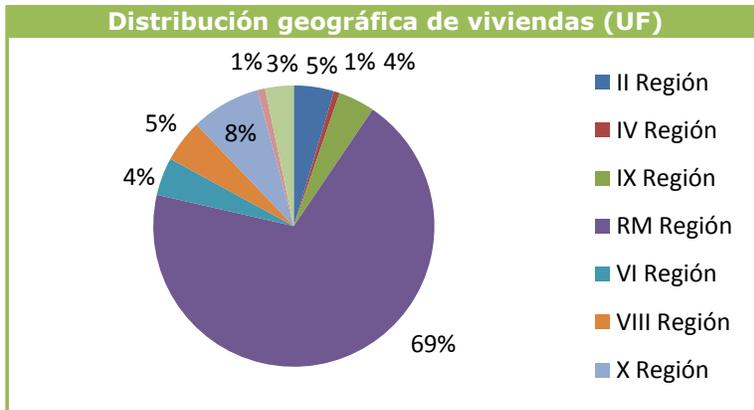
Es importante considerar el carácter cíclico del negocio inmobiliario, donde se espera se reciban más del 40% del total de viviendas del año en el último trimestre, lo cual impulsa fuertemente la facturación durante dicho período

Dada la venta mensual y el stock de viviendas a septiembre, Socovesa tiene actualmente una velocidad de venta de 14,6 meses para las casas y de 20,2 meses para los departamentos, con un promedio de 17,2 meses. Estas cifras son cercanas a las del mercado nacional según el Informe Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción del mes de septiembre, donde las casas tienen una venta de 18 meses, los departamentos de 29,9 meses y el mercado total de 26,0 meses.

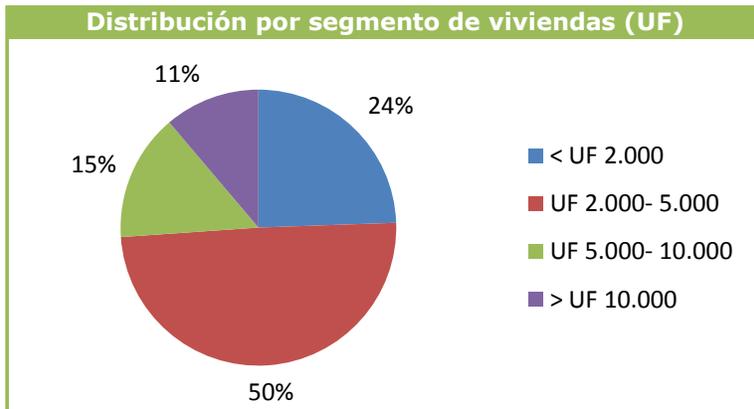
APERTURA DE CARTERA

Socovesa actualmente tiene disponible a la venta un total de UFM 13.207, entre casas y departamentos distribuidos a lo largo del país, de los cuales el 83% tiene recepción municipal y puede ser entregado inmediatamente.

La composición del portafolio de la Compañía, se distribuye a través de la II a la X regiones del país, abarcando segmentos de precios de entre las UF 500 y sobre las UF 10.000, de casas y departamentos, teniendo una distribución del 48% y 52% respectivamente.



La principal concentración geográfica de los proyectos de la Compañía, la posee en la Región Metropolitana con un 69% de su cartera, seguida más atrás por la X región con un 8% y por la VIII con un 5% de los productos en oferta.



La distribución por precio de la Compañía, abarca casi todos los segmentos, tendiendo una mayor participación medida en el segmento de entre las UF 2.000 y UF 5.000 con un 50%, y en el segmento de valores menores a las UF 2.000 de un 24%.

Sin embargo al considerar la distribución en unidades de los proyectos, esta relación se invierte, a un 44% de los proyectos entre las UF 2.000 y las UF 5.000, y un 49% del total en proyectos con precios menores a las UF 2.000. La venta de vivienda en este último segmento se verá fuertemente beneficiada por la nueva política de subsidios habitacionales, anunciada por el gobierno el 4 de noviembre pasado. Dicha medida extiende en forma transitoria el subsidio a las viviendas con un valor de hasta UF 2.000 y se espera que potencie las ventas a partir del 2009.

TERRENOS

Socovesa posee actualmente un stock de terrenos UF 8,5 millones, alrededor de 15,6 millones de m², lo cual es suficiente para seguir construyendo por 6,6 años a la misma velocidad que se ha venido haciendo hasta ahora.

NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

El negocio de ingeniería y construcción se realiza desde el año 2003 a través de la filial Socoicsa. Esta sociedad fue creada para asesorar, solucionar y ejecutar proyectos de diversa índole, con un enfoque integral y estableciendo relaciones de confianza con sus clientes, sean institucionales o privados. Orienta sus operaciones hacia la construcción de infraestructura privada e infraestructura de vivienda pública. La zona geográfica de ejecución de obras va desde Calama hasta Punta Arenas, incluyendo ciudades como: Rancagua, Santa Cruz, Concepción, Temuco, Puerto Natales, Punta Arenas y la Región Metropolitana.

Al 30 de Septiembre de 2008, Socoicsa posee 12 contratos de obras de construcción vigentes, con ingresos estimados generados por estos contratos son aproximadamente UF 2,8 millones, de los cuales UF 2,0 millones se facturarán durante el presente año.

RESULTADO FINANCIERO

Los Ingresos de Socoicsa² a septiembre de 2008 alcanzaron los M\$ 34.151.541 registrando un incremento de un 52,2% a igual periodo del año 2007. Este aumento se debe al mayor número de obras en ejecución, lo que a su vez ha logrado mejorar el Margen de Explotación desde M\$ 513.736 a M\$ 1.993.947. Estos mayores volúmenes, junto con los avances alcanzados en la eficiencia en la ejecución de obras, generaron una mejora de 24,4% en el Resultado de Explotación.

Por su parte, el Resultado No Operacional sufrió una importante caída debido a la provisión realizada producto de una contingencia de pérdida vinculada a la operación de la sociedad "Empresa Constructora Socovesa- De Mussy S.A." por la cantidad equivalente a 80.000 Unidades de Fomento (UF). De esta forma, la Utilidad Neta fue de M\$ (1.401.665), lo cual implica una caída de M\$ 708.076.

Es importante mencionar que el alza generalizada en el precio de *commodities*, de los cuales el fierro, cobre y petróleo tienen un uso intensivo en la construcción, puede afectar los costos de las obras que tienen proyectado su término durante el año 2009.

² Esta cifra considera que durante el primer semestre se facturaron obras con empresas relacionadas, por lo que no figuran en las ventas consolidadas de Socovesa.

NUEVOS PROYECTOS

En lo que va del año, Socoicsa se ha adjudicado 4 nuevos proyectos que tendrán ingresos por UF 1,4 millones estos son:

Proyecto	Mandante	Características
Colector Interceptor Alameda Etapa II	Dirección de Obras Hidráulicas - MOP	Excavación, cama de asentamiento, tubería y obras anexas, en un tramo de 6 Km.
Hospital de Santa Cruz	Ministerio de Salud	Centro Hospitalario con capacidad para 85 camas.
Mejoramiento Estadio Municipal Germán Becker	Municipalidad de Temuco	Estadio de fútbol con capacidad de 18.000 personas y edificio central de 7.000 m ² .
Implementación Complejo Hospitalario Lota-Coronel	Servicio de Salud Concepción	Nuevo edificio de y remodelaciones en los Hospitales de Lota y Coronel.

CONTACTO

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

www.socovesa.cl