



PRESS RELEASE
JUNIO 2010

EMPRESAS 
SOCOVESA



HIGHLIGHTS EMPRESAS SOCOVESA

- El aumento en los Ingresos del primer semestre del año 2010, dio cuenta de la mejora experimentada por el mercado inmobiliario.

	Jun-10	Jun-09	Variación
Ingresos de Actividades Ordinarias	101,587	76,951	32,0%
Inmobiliarios	90,777	64,726	40,2%
Ingeniería y Construcción	10,810	12,225	(11,6%)
Ganancia Bruta	20,580	16,041	28,3%
% sobre Ingresos	20,3%	20,8%	
Gastos de Administración	(13,118)	(9,888)	32,7%
% sobre Ingresos	(12,9%)	(12,9%)	
EBITDA	8,731	7,239	20,6%
Margen EBITDA	8,6%	9,4%	(8,6%)
Ganancia	3,066	2,580	18,9%

- A pesar del terremoto sufrido el 27 de febrero de 2010, Almagro logró superar lo proyectado a fines del año 2009 tanto en cierres de negocio como en facturación, reflejando la sólida posición de la filial en la industria de departamentos.

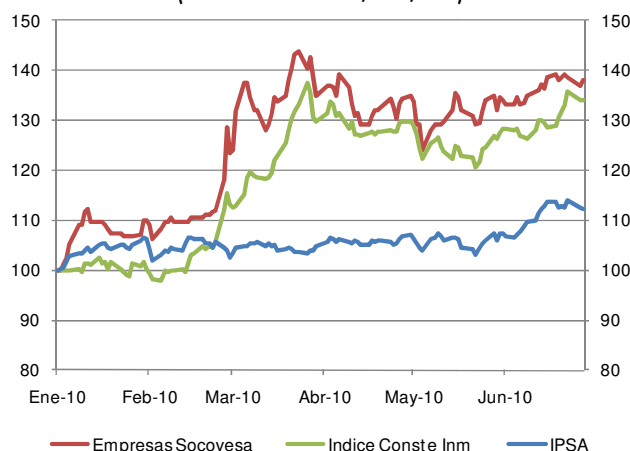
- Almagro compró un terreno ubicado en la comuna de Lo Barnechea, por un monto total de MUF 400, de las cuales 300 MUF quedan como saldo de precio pagaderas en 4 años. En este terreno se está desarrollando un proyecto de 108 departamentos, con una venta potencial total de MUF 2.000 en un plazo estimado de 6 años.
- Se inició la construcción del primer proyecto de oficinas del Grupo, ubicado en la comuna de Providencia. En los próximos meses se formalizará la creación de una filial de Desarrollo Inmobiliario Comercial que agrupará la participación en futuros proyectos de oficinas, locales comerciales, etc.
- Asimismo, Almagro está primero en la licitación de un terreno de aproximadamente 15.000 m² ubicado en el Parque Brasil de Antofagasta. La inversión en tierra es de aproximadamente MUF 515, y el proyecto contempla 55.000 m² vendibles en vivienda y entre 10.000 y 15.000 m² vendibles en equipamiento comercial (hoteles, oficinas, locales comerciales, etc.). La venta estimada está por sobre los MUF 3.000 en un plazo de entre 5 y 8 años. Esto es relevante ya que da fuerza a la expansión del Grupo en la zona norte del país y permitirá expandir las operaciones de la Compañía en los desarrollos inmobiliarios comerciales.
- La participación de mercado de Empresas Socovesa en la Región Metropolitana, medida en UF, llegó en el periodo enero-junio a 6,3%, mostrando un claro repunte en relación a los años pre-crisis.
- A Junio, el área de ingeniería y construcción tenía 22 proyectos en ejecución, y un *backlog* total de MUF 2.000 con fecha de entrega este año.
- La Compañía sigue con expectación el repunte que está teniendo la economía nacional y las expectativas de alto crecimiento del PIB para los próximos 18 meses que se han ido confirmando por diversos agentes del mercado. Nuestra experiencia nos indica que el repunte de la actividad económica trae aparejado una mejora en diversas variables macroeconómicas y sociales, que tienden a acelerar la demanda por vivienda. Si esto es así también esta vez, el área inmobiliaria de Empresas Socovesa está preparada con su banco de terrenos y su capacidad profesional intactas, para atender las necesidades de clientes en todos los segmentos del mercado residencial, tanto en casas como en departamentos.

INDICADORES BURSÁTILES

Durante el primer semestre del año 2010, la acción de Empresas Socovesa tuvo una importante recuperación, impulsada principalmente por la recuperación que experimentó el mercado inmobiliario respecto al año 2009, por las perspectivas de crecimiento económico para los próximos 18 meses y por las bajas tasas de interés que mantiene el mercado hipotecario.

Asimismo, el terremoto generó nuevas oportunidades en el negocio de ingeniería y construcción, que debieran materializarse durante el segundo semestre de este año.

EVOLUCIÓN ACCIÓN - 2010
(Base 100 = 04/01/10)



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

	2T 09	2T 10
Número de Acciones (MM)	1.223,94	1.223,94
Precio Acción al cierre (\$)	146,00	246,00
Valor Libro (MM\$)	188.724	206.137
Patrimonio Bursátil (MM\$)	178.695	301.088
Precio Bolsa / Precio Libro (veces)	0,95	1,46
P/U *	n.a.	26,01

*Utilidad Últimos Doce Meses



ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

A partir del primer trimestre del año 2010, la Compañía presenta sus estados financieros bajo norma contable IFRS.

<i>Cifras en miles de pesos</i>	Jun-10	Jun-09	Δ 10/09
Ingresos Ordinarios	101,587,271	76,950,628	32,0%
Filiales Inmobiliarias	90,777,490	64,725,903	40,2%
Filiales Ingeniería y Montaje	10,809,781	12,224,725	(11,6%)
Costo de Ventas	(81,007,587)	(60,910,083)	33,0%
Filiales Inmobiliarias	(70,414,270)	(49,484,899)	42,3%
Filiales Ingeniería y Montaje	(10,593,317)	(11,425,184)	(7,3%)
Margen Bruto	20,579,684	16,040,545	28,3%
Gastos de Administración	(13,117,850)	(9,888,231)	32,7%
EBITDA	8,730,655	7,238,890	20,6%
Ganancia atribuible a Propietarios	3,065,841	2,579,559	18,9%



NEGOCIO INMOBILIARIO

ESTADO DE RESULTADOS¹

<i>Cifras en miles de pesos</i>	Jun-10	Jun-09	Δ 10/09
Ingresos de actividades ordinarias	90,777,490	64,725,903	40.2%
Costo de Ventas	(70,414,270)	(49,484,899)	42.3%
Ganacia Bruta	20,391,316	15,241,004	33.8%
Margen Bruto	22.5%	23.5%	
Gasto de administración	(11,100,387)	(8,652,113)	28.3%
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de la Controladora	5,204,503	2,791,981	86.4%
EBITDA	10,426,303	7,544,015	38.2%
Margen EBITDA	11.5%	11.7%	

El Estado de Resultados de las filiales inmobiliarias mostró una importante mejora respecto a Junio del año 2009, dando cuenta de la mayor actividad del negocio inmobiliario.

Socovesa Santiago, Socovesa Temuco y Almagro fueron las filiales que registraron las mayores alzas en ingresos producto de la recuperación del mercado, particularmente en las ciudades y segmentos donde dichas filiales tienen operaciones, lo que les permitió vender un mix de productos de mejor yield, registrando un aumento en el precio promedio al que vende cada regional.

Asimismo, parte del aumento viene explicado por la venta de terrenos principalmente de Socovesa Santiago y Socovesa Temuco. Estas ventas son parte fundamental de la estrategia de consolidación de los megaproyectos, pues al incorporar operadores de retail se agrega valor a los terrenos, lo que redundará en la consolidación de sus proyectos inmobiliarios. A Junio, estas ventas alcanzaron los M\$ 2.794.745 con un margen de M\$ 1.077.695 (38,6% de las ventas).

La ganancia del negocio creció un 86,4% impulsado por el mejor margen bruto y por la disminución del gasto financiero.

A su vez, el EBITDA creció un 38% y el margen EBITDA se mantuvo en los niveles del primer semestre del año 2009, producto del aumento que experimentaron los Gastos de Administración debido a algunas reclasificaciones de personal, finiquitos y contrataciones, en su mayoría, de Socovesa Santiago y Almagro.

FACTURACIONES

La facturación de viviendas nuevas del negocio inmobiliario, alcanzó las MUF 4.072, cifra que al compararse con la facturación a junio de 2009, muestra un aumento del 40,2%. Si comparamos la cifra del primer semestre del 2010 con la del año 2008, se puede apreciar que los ingresos del negocio inmobiliario crecieron un 21,1%, reflejando la mejora experimentada por los mercados en los que la Compañía opera.

¹ Para efectos del análisis, el ítem "Otras Ventas" fue distribuido entre el negocio inmobiliario y el de ingeniería y construcción.



	Ene-Jun 08	Ene-Jun 09	Ene-Jun10	Δ 10/09	Δ 10/08
S. Santiago	MUF 1.004	MUF 480	MUF 1.095	128,1%	9,1%
S.Temuco	MUF 468	MUF 577	MUF 444	-23,0%	-4,9%
S. Valdivia	MUF 540	MUF 456	MUF 597	30,8%	10,6%
Almagro	MUF 1.351	MUF 1.391	MUF 1.766	27,0%	30,7%
Pilares			MUF 169		
TOTAL	MUF 3.363	MUF 2.904	MUF 4.072	40,2%	21,1%

El primer semestre del 2010, Almagro, Socovesa Santiago y Socovesa Valdivia generaron ingresos por sobre los registrados el periodo 2009; Socovesa Temuco por su parte, registró una caída de sus ingresos producto principalmente de un retraso en la recepción municipal de 2 proyectos, lo que afectó su capacidad de facturar lo vendido en los periodos anteriores.

Es destacable que la facturación a Agosto acumula un crecimiento de 36% respecto a igual periodo del año 2009, por lo que debiéramos esperar terminar el año 2010 con buenos resultados y en línea con lo proyectado.

CIERRES DE NEGOCIOS

El monto de cierres de negocios inmobiliarios el primer semestre de 2010 alcanzó las MUF 4.796, lo que se compara positivamente con los MUF 3.573 del primer semestre del año 2009, reflejando un aumento del 34%. La magnitud de este aumento se debe principalmente al repunte económico del país, que impactó principalmente al segmento ABC1, lo que permitió que filiales como Almagro y los proyectos de Socovesa Santiago dirigidos a ese segmento, logran cierres de negocio por sobre lo proyectado, disminuyendo sus niveles de stock y mejorando sus precios promedio.

A lo anteriormente expuesto, se le agrega que durante el periodo enero-junio del año 2009 se reflejó en las promesas el peor momento de la crisis financiera, por lo que la base de comparación de este año es baja.

Considerando lo señalado, parece razonable contrastar los cierres de negocio del año 2010 con los del primer semestre del año 2008; en este análisis, se ve que durante el 2010 hubo un alza del 8% en los cierres, lo que genera buenas expectativas en los niveles de venta para este año. Este aumento de promesas se produjo en forma importante en Socovesa Temuco -- por un aumento en las unidades vendidas tanto en Concepción como en Temuco -- y Almagro. Socovesa Santiago y Socovesa Valdivia aún les falta para alcanzar los niveles pre-crisis, sin embargo, en la medida que el país retome su ritmo de crecimiento, los segmentos medios, aún golpeados por la crisis financiera, debieran despegar y con ello, las ventas de las distintas filiales.

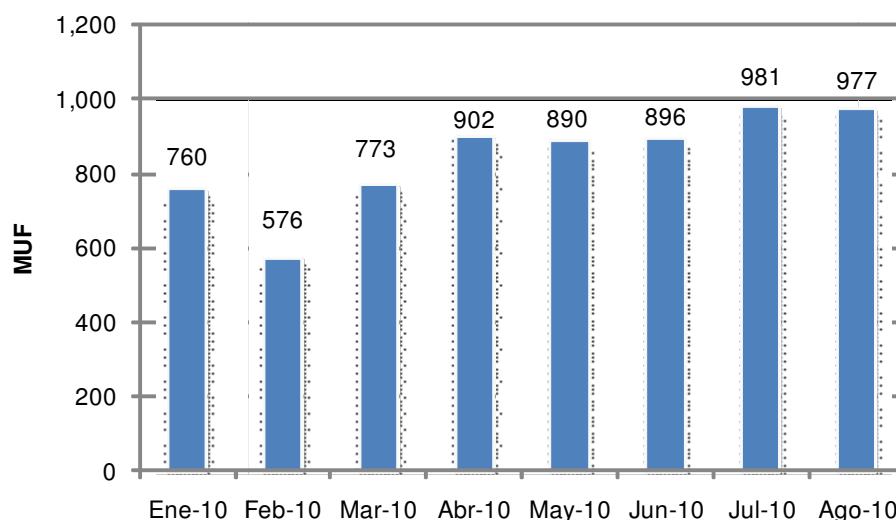
Vale la pena mencionar que Pilares vio disminuir sus ventas respecto a las del primer semestre del año 2009, básicamente por el fin del subsidio DS.04 y por la reasignación de subsidios que hubo post terremoto. Sin embargo, pensando que tanto los programas de subsidios como el acceso al crédito debieran mejorar a partir del segundo semestre de este año, las ventas de esta filial podrán volver a crecer de manera sostenida.



	Ene-Jun 08	Ene-Jun 09	Ene-Jun 10	Δ 10/09	Δ 10/08
S. Santiago	MUF 1.292	MUF 623	MUF 1.122	80,0%	-13,1%
S. Temuco	MUF 714	MUF 549	MUF 963	75,5%	34,8%
S. Valdivia	MUF 672	MUF 696	MUF 613	-11,9%	-8,7%
Almagro	MUF 1.747	MUF 1.500	MUF 2.004	33,6%	14,7%
Pilares		MUF 206	MUF 94	-54,2%	
	MUF 4.425	MUF 3.573	MUF 4.796	34,2%	8,4%

Si se analizan las cifras de venta post cierre de junio (cierres de los meses de julio y agosto), se aprecia que éstas alcanzaron niveles superiores a las MUF 950, cifra que refleja el repunte de la actividad comercial, llegando a niveles record para la Compañía, lo que nos permite pronosticar un buen año para el negocio inmobiliario y abre buenas expectativas para el año siguiente. Es destacable que los proyectos de Socovesa Santiago enfocados en el segmento ABC1, han presentado una buena velocidad de venta con márgenes altos, lo que junto al desempeño de las otras filiales, nos permitirá ir consolidando nuestros resultados en los meses que vienen.

EVOLUCIÓN CIERRES ENERO-AGOSTO 2010 (MUF)

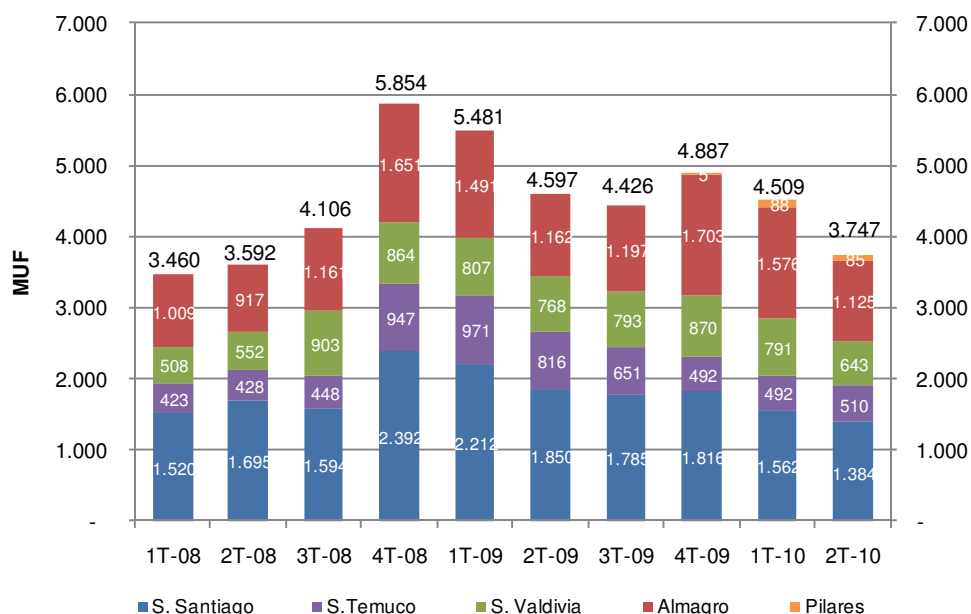


STOCK DE VIVIENDAS TERMINADAS

El periodo enero-junio del año 2010, la Compañía logró continuar su reducción de stocks de viviendas terminadas, alcanzando las MUF 3.747, cifra que se ubica un 18,5% por debajo del stock que tenía Socovesa al cierre del primer semestre del ejercicio anterior. Esta disminución se vio favorecida por el aumento en la velocidad de venta de los proyectos producto de la mejora de la demanda de la industria.

Dado el ritmo de ventas esperado y la entrega de nuevos proyectos en construcción, se espera que las viviendas en stock sigan con una tendencia a la baja durante el segundo semestre del 2010.





PARTICIPACIÓN DE MERCADO

	ENERO - JUNIO CASAS Y DEPARTAMENTOS		
	IND. STGO	EM. SOCOVESA	PART. M°
2007	MUF 44.180	MUF 2.043	4,6%
2008	MUF 42.788	MUF 2.204	5,2%
2009	MUF 26.393	MUF 1.772	6,7%
2010	MUF 45.255	MUF 2.833	6,3%

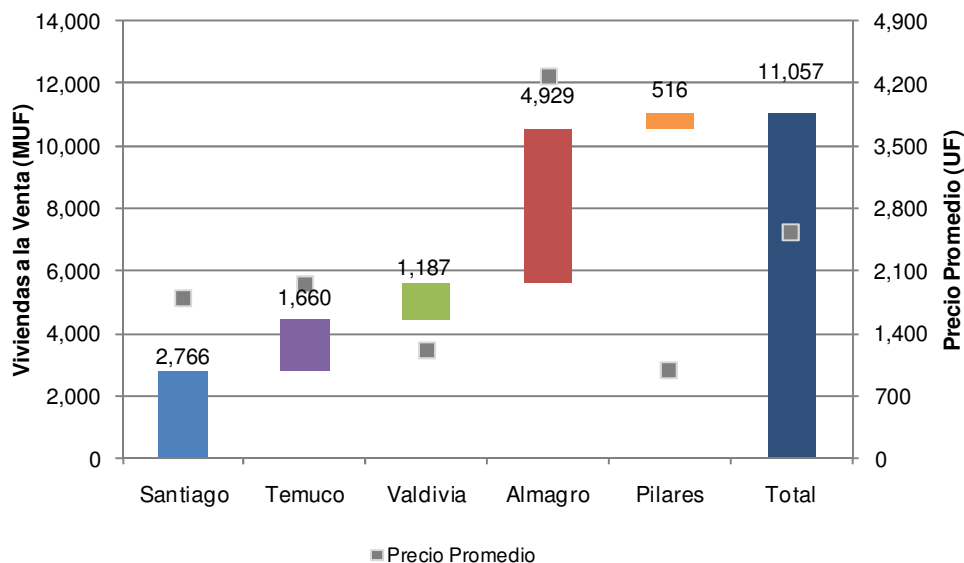
La participación de mercado a junio, según cifras del CBR (Conservador de Bienes Raíces), muestra que el Grupo ha logrado superar la participación obtenida en los años pre-crisis, mostrando una clara consolidación de su liderazgo en la Región Metropolitana. Esto se debe a elementos de diferenciación en los proyectos de la empresa, como una mejor calidad de construcción, un respaldo de post venta confiable y una estrategia multimarca que logra conectarse mejor con los distintos segmentos de mercado. Empresas Socovesa espera poder seguir creciendo rentablemente en el negocio inmobiliario por sobre el crecimiento promedio de la industria en los años venideros.

OFERTA DE VIVIENDAS

Al cierre del trimestre, hay un total de MUF 11.057 a la venta, incluyendo proyectos recepcionados y proyectos en verde. Estos suman un total de 4.365 unidades y tienen un precio promedio de UF 2.196.

Al 31 de julio, el indicador de los meses para agotar stock del Grupo, alcanzó los 13,6 meses, cifra que se compara positivamente con el mercado, el que a la misma fecha registró un promedio de 20,5 meses.





BANCO DE TERRENOS

Al 31 de Junio de 2010, Empresas Socovesa contaba con 88 terrenos, cuyos valores ascienden a MUF 8.030, todos ellos distribuidos en las distintas regionales y aptos para construir proyectos que abarcan los distintos segmentos de negocio en los que la Compañía está presente.

Frente a la recuperación del negocio inmobiliario, este banco de terreno toma especial relevancia en el crecimiento rentable del Grupo, siendo un elemento que debiera dar base al crecimiento sobre mercado que esperamos tener en los años venideros.

ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO

El crecimiento del sector inmobiliario vendrá dado por:

- Recuperación de los segmentos medios y medios-bajos:
 - Consolidación de los 3 mega proyectos de Socovesa Santiago
 - Recuperación de Socovesa Valdivia y consolidación de Pilares
 - Crecimiento por sobre el mercado de Almagro en el mercado de departamentos de la RM.
- Balanceo del portafolio de casas hacia viviendas de mayor precio promedio – Mejora en los márgenes.
- Crecimiento y consolidación de Empresas Socovesa en el norte del país.
 - Base en Antofagasta y con la idea de sumar prontamente otras ciudades -- en ambos casos vía Almagro (se podrán sumar otras filiales en el futuro).
- Negocio inmobiliario comercial con una estrategia selectiva:
 - Edificio Ombu es el primer proyecto de oficinas que está desarrollando el grupo en sociedad con Inmobiliaria Camargo (50% c/u).
 - Desarrollo de oficinas y hotel en los terrenos de Villa Esmeralda en Antofagasta – 65.000 m² aproximados vendibles de viviendas y equipamiento comercial.



NEGOCIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

ESTADO DE RESULTADOS²

<i>Cifras en miles de pesos</i>	Jun-10	Jun-09	Δ 10/09
Ingresos de actividades ordinarias	10.809.781	12.224.725	-11,6%
Costo de Ventas	(10.593.317)	(11.425.184)	-7,3%
Ganacia Bruta	188.368	799.541	-76,4%
Margen Bruto	1,7%	6,5%	
Gasto de administración	(1.558.227)	(965.611)	61,4%
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de la Controladora	(1.155.543)	122.575	n.d.
EBITDA	(1.307.734)	(76.407)	
Margen EBITDA	-12,1%	-0,6%	

La caída en los ingresos de las filiales de Ingeniería y Montaje responde al avance y maduración de las obras en construcción, se espera que el grueso de los ingresos de los 9 proyectos adjudicados en el periodo abril-junio, principalmente ligados al sector privado, se reconozcan durante el segundo semestre.

En cuanto a las oportunidades de negocio generadas por el terremoto, cabe destacar que éstas siguen presentes, pero la velocidad que han tomado estos proyectos ha sido lenta y por ende, aún no se han licitado. Se espera que Socoicsa logre adjudicarse en el último trimestre de este año, alguna de las licitaciones que están en carpeta.

² Para efectos del análisis, el ítem "Otras Ventas" fue distribuido entre el negocio inmobiliario y el de ingeniería y construcción.



OBRAS EN EJECUCIÓN

Socoicsa se encuentra ejecutando 22 proyectos de Construcción y Montaje, los cuales han permitido generar un *backlog* total para este año por contratos de suma alzada de MUF 2.000.

Obra	Mandante	Fecha Término
Hospital Lota - Coronel	S. Salud Concepción	May-10
Hospital Santa Cruz	S. Salud O'Higgins	Abr-10
Hospital Cañete	S. Salud Arauco	Oct-10
Costanera Estrecho	Serviu XII Región	Oct-10
Pavimentos Participativos	Serviu XII	Sep-10
Cesfam San Felipe	S.Salud Aconcagua	Ago-10
Estadio de Copiapo	Instituto Nacional del Deporte	Dic-10
Enjoy de Castro	Inmobiliaria Proyecto Integral Castro S.A.	Sep-10
Construcción Aceras Natales	Gobierno Regional de Magallanes y Antartica	Abr-10
Central Lautaro	Comasa S.A.	Mar-11
Colector ML Punta Arenas	MOP DOH	Nov-10
Santo Tomas Rancagua	Corporacion Santo Tomas	Dic-10
Rep. Portal La Reina	Cencosud Shopping Centers S.A.	Abr-10
Rep. Portal La Dehesa	Cencosud Shopping Centers S.A.	Mar-11
Jumbo Easy Concha y Toro	Cencosud Shopping Centers S.A.	Ago-10
Galpon Osorno	Cencosud Shopping Centers S.A.	Ago-10
Estanque Easy	Cencosud Shopping Centers S.A.	Ago-10
Santo Tomas La Serena	Corporacion Santo Tomas	Nov-10
Santo Tomas Los Angeles	Corporacion Santo Tomas	Nov-10
Hogar Israel	Hogar Israelita de Ancianos	Dic-10
Edificio Ombu	Inmobiliaria y Constructora OMBU S.A.	Ago-11
Lider Concepción Collao	Saintec S.A.	Oct-10

Al 31 de Junio, se están estudiando obras en las áreas de construcción y montajes por MUF 3.439 y existen obras en proceso de adjudicación, por un monto total de MUF 810.

ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO

Socoicsa está inmersa en un plan de desarrollo de mediano y largo plazo, orientado a ingresar a negocios de mayor especialización (el sector energético, minero, industrial, marítimo y portuario, y el desarrollo de Proyectos EPC). En estos sectores hemos encontrado altas barreras de entrada, por lo que el ingreso a ellos tomará tiempo. No obstante, la administración ha estado trabajando y lo seguirá haciendo en fortalecer sus equipos profesionales, de forma de ganarse un espacio competitivo en estos sectores de la economía nacional.

Por otra parte, Socoicsa ha seguido desarrollando proyectos en el área de obras civiles. Este es un segmento del mercado de menores barreras de entrada y de márgenes muy competitivos. La expansión en el área de obras civiles es una buena forma de utilizar las competencias que la compañía tiene y prepararse para el ingreso a segmentos de mayor especialización, a la vez que



permite costear los gastos de administración y venta puesto que se puede generar un nivel de facturación atractivo de manera relativamente rápida.

Con esta estrategia, la Compañía no espera que la filial Socoicsa genere utilidades relevantes en los próximos años, puesto que se estará trabajando en expandir las capacidades profesionales e ingresar en los sectores de la industria de mayor valor agregado.



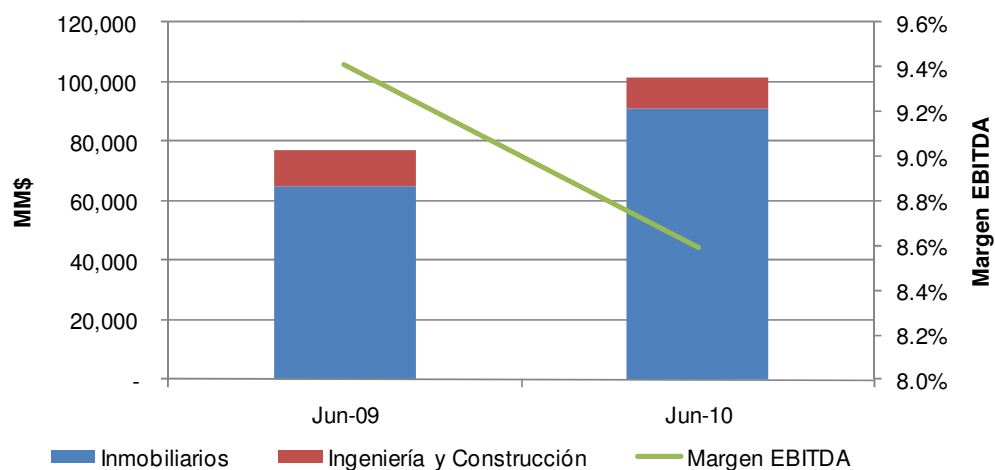
ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

A partir del primer trimestre del año 2010, la Compañía presenta sus estados financieros bajo norma contable IFRS.

Cifras en miles de pesos	Jun-10	Jun-09	Δ 10/09
Ingresos Ordinarios	101,587,271	76,950,628	32,0%
Filiales Inmobiliarias	90,777,490	64,725,903	40,2%
Filiales Ingeniería y Montaje	10,809,781	12,224,725	(11,6%)
Costo de Ventas	(81,007,587)	(60,910,083)	33,0%
Filiales Inmobiliarias	(70,414,270)	(49,484,899)	42,3%
Filiales Ingeniería y Montaje	(10,593,317)	(11,425,184)	(7,3%)
Margen Bruto	20,579,684	16,040,545	28,3%
Gastos de Administración	(13,117,850)	(9,888,231)	32,7%
EBITDA	8,730,655	7,238,890	20,6%
Ganancia atribuible a Propietarios	3,065,841	2,579,559	18,9%

INGRESOS ORDINARIOS

Los Ingresos Ordinarios de la Compañía alcanzaron a Junio de 2010 un total de M\$ 101.587.271, lo que corresponde a un aumento del 32% con respecto al año 2009, debido principalmente al aumento de los ingresos del área inmobiliaria.



COSTO DE VENTAS

El Costo de Ventas alcanzó los M\$ 81.007.587. Estos crecieron a una velocidad casi equivalente a los Ingresos, logrando mantener la Ganancia Bruta como porcentaje de los Ingresos en un 20.3%, lo que se compara al 20.8% del año 2009. Es destacable que al comparar el margen acumulado a Junio con el que reportó la Compañía en Marzo de 2010, éste subió 2 puntos porcentuales, producto del aumento de precio que experimentaron algunos proyectos y de un mejor mix de venta principalmente de Socovesa Santiago, Socovesa Temuco y Almagro.

Bajo norma IFRS, los gastos financieros generados durante el período de construcción de los proyectos deben ser activados, por lo que a partir de este año y para efectos comparativos con el 2009, la cuenta de Costos de Venta incorpora los costos financieros de las unidades facturadas durante el periodo en cuestión. Asimismo, y producto del mismo cambio contable, las existencias ya no se corrigen por inflación, generando un impacto positivo en el margen que contrarrestó el efecto del gasto financiero.

GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

El aumento en los Gastos de Administración se debe a aumentos de las remuneraciones y honorarios en M\$1.921.597 producto de la contrataciones, finiquitos y formación de nuevos equipos en Socoicsa; y al aumento de los Gastos de Comercialización en M\$840.510.

El EBITDA aumentó un 20,6%, impulsado por la mejora del negocio inmobiliario. Si bien los ingresos experimentaron un alza interanual de 32.0%, los costos de explotación aumentaron en mayor medida (33.0%) y contrajeron el margen EBITDA de la empresa, el cual retrocedió 0.8 puntos porcentuales.

Cabe señalar que el aporte de cada unidad de negocio al EBITDA consolidado fue de M\$10.426.303 por el negocio inmobiliario, una pérdida de M\$1.307.734 por el negocio de ingeniería y construcción y una pérdida de M\$559.832 por el corporativo.

RESULTADO NO OPERACIONAL

Al revisar un resumen de las principales partidas que explican la caída en la Ganancia del período, se ve que gran parte de la variación viene dada por las cuentas no operacionales.

Por un lado, los gastos financieros tuvieron una caída del 58,0% principalmente por la baja en la TPM, lo que significó una disminución en el costo de endeudamiento de los pasivos financieros corrientes y por un menor endeudamiento.

Por otro lado, la cuenta "Resultado por unidades de reajuste" generó una pérdida de M\$ 916.410 debido a que la inflación durante el año 2010 ha sido positiva, lo que ha afectado principalmente a nuestras obligaciones financieras que se encuentran en UF.



	2010 M\$	2009 M\$	Δ 10/09 M\$
Total Deuda	265,880,460	272,657,979	(6,777,519)
Costo Financiero	2,641,511	6,294,528	
Reajustes (Dif. Cambio y Unds. Reajuste)	768,337	(2,033,908)	
Costo Financiero Total	3,409,848	4,260,620	(850,772)
Tasa Promedio Mensual	0,214%	0,260%	

Efecto disminución de la Deuda	(86,920)
Efecto disminución de la Tasa	(763,852)
Total disminución Costo Financiero	(850,772)

GANANCIA NETA

La ganancia de la Compañía alcanzó los M\$3.065.841, mostrando un aumento del 18.9% en relación al periodo enero-junio del año 2009.

BALANCE CONSOLIDADO

<i>Cifras en miles de pesos</i>	Jun-10	Dic-09	Δ 10/09
Activos Corrientes	356.097.612	370.660.279	(3,9%)
Activos No Corrientes	194.111.029	191.756.776	1,2%
Total Activos	550.208.641	562.417.055	(2,2%)
Pasivos Corrientes	297.708.731	312.010.816	(4,6%)
Pasivos No Corrientes	42.668.802	44.524.471	(4,2%)
Patrimonio Neto Controladora	206.136.804	202.421.178	1,8%
Participaciones Minoritarias	3.694.304	3.460.590	6,8%
Total Pasivos y Patrimonio	550.208.641	562.417.055	(2,2%)

Al comparar las partidas del Balance Consolidado de Empresas Socovesa a Junio del año 2010 con Diciembre del año 2009, se aprecia que no hubo cambios relevantes en durante el periodo en cuestión. Sin embargo, vale la pena mencionar algunas desviaciones que existen en las cuentas que conforman cada partida.

Activos

Los *activos corrientes* disminuyeron en M\$ 14.562.667, producto de la disminución de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar relacionadas con la venta de viviendas, y la caída de los inventarios. En esta última cuenta, es destacable la disminución de las viviendas terminadas y el aumento que experimentó la cuenta de obras en ejecución. Ambos cambios responden a la reactivación que ha experimentado el mercado, permitiendo que la Compañía disminuyera sus niveles de stock y comenzara nuevas obras en las distintas regiones del país.



Los *activos no corrientes* aumentaron en M\$ 2.354.253, lo que se explica por el aumento de la cuenta Propiedades de Inversión, principalmente por urbanizaciones de los terrenos activados.

Pasivos

Los *pasivos corrientes y no corrientes* disminuyeron en M\$ 16.157.754, principalmente por el pago de nuestros compromisos financieros.

Patrimonio

El patrimonio de la Compañía aumentó 1,8%, principalmente producto de la utilidad del ejercicio.

ESTRUCTURA FINANCIERA

Al cierre del primer semestre del año 2010, Empresas Socovesa mantuvo un saldo de deuda consolidada, incluyendo la porción *Off-Balance*, de MUF 14.100. Ponderando por la participación en las distintas filiales, esta alcanza las MUF 13.584.

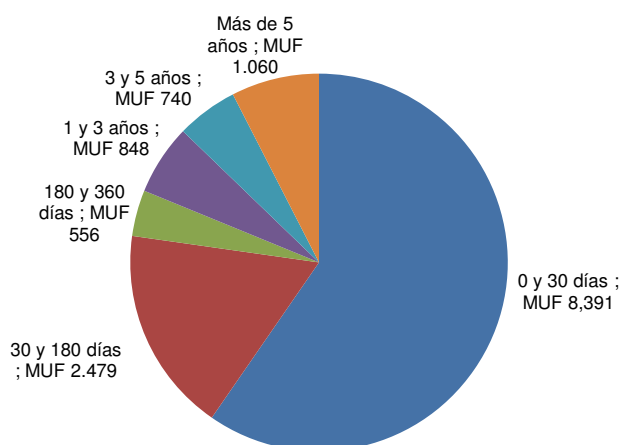
El financiamiento de estas deudas se realiza casi íntegramente a través de líneas de crédito bancarias, las cuales suman un total aproximado de MUF 20.000. Estas líneas se encuentran resguardadas con garantía hipotecarias de los terrenos que actualmente tiene la compañía y por ende, todo el activo que existe sobre estos terrenos queda por defecto hipotecado, de esta manera los bancos logran coberturas con activos propios del negocio.

Estas deudas se encuentran principalmente en el corto plazo, con un 79% 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 30 de Junio de 2010, alcanza un total de MUF 1.594.

DESCOMPOSICION DEUDA CONSOLIDADA



DATOS DE CONTACTO

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

www.empresassocovesa.cl

