

2010  
*Memoria Anual*







# ÍNDICE

<b>ALMAGRO, EL ARTE Y LA EDUCACIÓN</b>	<b>5</b>
<b>PROPIEDAD DE LA EMPRESA</b>	<b>6</b>
DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS	6
DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD	6
CONTROL DE LA SOCIEDAD	6
FICHA ESTADÍSTICA RESUMIDA	7
CARTA DEL PRESIDENTE	8
<b>ORGANIZACIÓN</b>	<b>10</b>
ORGANIZACIONES FILIALES Y COLIGADAS	11
ESTRUCTURA SOCIETARIA	12
ORGANIGRAMA FUNCIONAL ALMAGRO S.A.	13
DIRECTORIO	14
GERENCIA	15
<b>NUESTROS PROYECTOS</b>	<b>16</b>
<b>ALMAGRO EN EL 2010</b>	<b>26</b>
VENTAS	27
NUEVOS PROYECTOS	30
FUTUROS PROYECTOS	31
CONSTRUCCIÓN	32
PERSONAL	33
DIVIDENDOS REPARTIDOS	33
<b>ESTADOS FINANCIEROS</b>	<b>34</b>
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	35
BALANCE GENERAL	36
ESTADO DE RESULTADOS	38
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	40
ANÁLISIS RAZONADO	43



# ALMAGRO, EL ARTE Y LA EDUCACIÓN

Almagro S.A. ha mantenido durante quince años una fructífera relación con el arte y la promoción del patrimonio cultural del país. En conjunto con la Corporación Amigos del Arte se han producido siete libros de gran formato inmortalizando la obra de los grandes artistas chilenos Gonzalo Cienfuegos, Benito Rojo, Benjamín Lira y Rodolfo Opazo.

Durante al año 2010 Almagro S.A. se involucró en la restauración de “La Panadería”, nuevo espacio de desarrollo artístico inaugurado en el barrio José Manuel Infante. Este proyecto, patrocinado por la Galería Die Ecke y apoyado por Almagro S.A, viene a consolidar un espacio inexistente en el entorno cultural chileno que conjuga en un mismo lugar talleres de creadores independientes, proyectos de gestión cultural, espacios de encuentro que favorecen la reflexión artística, performances abiertas a la comunidad y tutorías de arte.

Asimismo Almagro S.A. ha continuado promoviendo sostenidamente al arte desde sus proyectos inmobiliarios. Es así como el año pasado se realizaron exposiciones en los departamentos piloto de los edificios El Sereno, Vivaldi, Candelaria 4330 y Aranjuez en Santiago, y de los proyectos Puyehue y Punta Angamos en Antofagasta, con artistas de la talla de Lorenzo Moya, Amelia Errázuriz, Pilar Landerretche, Carolina Balmaceda y Carolina García-Huidobro, entre mucho otros.

En el ámbito de la Educación, Almagro S.A. tiene un compromiso permanente con la Corporación Educacional y Cultural Emprender. En el año 2010 éste se profundizó con el lanzamiento de un voluntariado corporativo orientado a proyectos con el Colegio Emprender de Larapinta. Entre ellos se destacaron el trabajo de Mentorías a alumnos de Tercero Medio y la organización de las Primeras Olimpiadas del Colegio. Este voluntariado es asistido por la Fundación Trascender.

# PROPIEDAD DE LA EMPRESA

## DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

Almagro S.A. se constituyó en la ciudad de Santiago, bajo la razón social de Inversiones del Este Limitada, por escritura pública de fecha 10 de noviembre de 1981, otorgada ante el Notario Don Raúl Undurraga Laso. Extracto de su estatuto social se inscribió a fojas 20.965 número 11.556 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1981. El extracto de la escritura se publicó en el diario oficial n° 31.116 con fecha 14 de noviembre de 1981.

Constructora Almagro S.A. se constituyó en la ciudad de Santiago, bajo la razón social de Constructora Almagro Limitada, por escritura pública de fecha 12 de septiembre de 1979, otorgada ante el Notario Don Enrique Morgan Torres. Extracto de su estatuto social se inscribió a fojas 11.921 número 7.427 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1979. El extracto de la escritura se publicó en el diario oficial n° 30.470 con fecha 21 de septiembre de 1979.

## DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD

### PRINCIPALES ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2010, el capital de Almagro S.A. se divide en 183.147.890 acciones ordinarias, de una serie, sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado. A esa fecha los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionista	Número De Acciones Suscritas	Número De Acciones Pagadas	% De Propiedad
SOCOVESA	183.147.889	183.147.889	100%
INMOBILIARIA SOCOVESA STGO. S.A.	1	1	0%

## CONTROL DE LA SOCIEDAD

Almagro S.A. es controlada por Socovesa S.A.



# PROPIEDAD DE LA EMPRESA

## FICHA ESTADÍSTICA RESUMIDA

### ESTADÍSTICAS AÑOS 2000 AL 2010

	PCGA											IFRS	
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2010
Ventas físicas (unidades)	328	248	279	296	345	450	633	686	701	702	780	780	834
Ventas monetarias (MUF)*	1.310	1.028	1.158	1.625	2.008	2.313	2.626	3.046	3.367	3.086	3.489	3.489	4.051
Nivel de actividad anual (MUF)**	469	582	401	750	980	1.303	1.426	1.691	1.919	1.974	1.277	1.277	1.392
Ingresos de explotación (MUF)*	1.382	1.208	1.236	1.333	2.192	2.259	2.550	3.068	3.179	3.530	3.785	3.702	4.023
Resultado operacional (MUF)	311	227	191	150	274	297	363	489	446	480	478	755	917
Utilidad del ejercicio (MUF)	142	64	77	79	150	163	196	283	102	319	208	589	649
Patrimonio (MUF)	938	942	959	978	1.173	1.685	1.735	2.150	2.128	2.384	2.480	2.335	2.794
Activos operacionales (MUF)	2.218	1.918	2.054	2.795	3.306	3.981	4.727	5.769	7.294	7.245	6.597	6.000	6.789
Resultado op./ Ing. explotación (%)	22,5	18,8	15,5	11,2	12,5	13,2	14,3	15,9	14,0	13,6	12,6	20,4	22,8
Resultado op./ Activos op. (%)	14,0	11,8	9,3	5,3	8,3	7,5	7,7	8,5	6,1	6,6	7,3	12,6	13,5
Resultado op./ Patrimonio (%) ***	34,6	23,9	20,1	15,3	25,8	20,6	21,6	27,6	21,2	22,4	20,6	37,7	36,9
Ut. Ejercicio/ Ing. explotación (%)	10,2	5,3	6,2	5,9	6,9	7,2	7,7	9,24	3,21	9,06	5,50	15,92	16,13
Ut. Ejercicio/ Patrimonio (%)***	15,8	6,7	8,1	8,0	14,2	11,3	11,7	16,0	4,8	14,9	9,0	29,4	26,1
Leverage	1,23	1,04	1,10	1,73	1,66	1,26	1,74	1,60	2,37	2,01	1,79	1,86	1,67

(\*) Las ventas físicas y las ventas monetarias corresponden al 100% de las promesas firmadas durante el año respectivo, por esta razón las ventas monetarias no coinciden con los ingresos de explotación.

(\*\*) El nivel de actividad corresponde al costo directo anual de construcción, según los estados de pago de cada proyecto.

(\*\*\*) El Patrimonio que se considera para efectos del cálculo de los índices financieros es el Patrimonio Promedio. Este se calcula como el promedio ponderado de los patrimonios mensuales considerando tanto la distribución de dividendos como ganancias y/o pérdidas generadas en cada mes.

# CARTA DEL PRESIDENTE

Estimado(a) accionista:

## EL AÑO 2010

Para Chile 2010 fue un año de grandes acontecimientos. Efectivamente, se inició con un cambio político relevante, a lo que inmediatamente siguió el desastre natural del 27F, lo que obligó al país a cambiar prioridades y rehacer planes. A ello le siguió el episodio de los mineros de Copiapó el que culminó con un éxito celebrado a nivel mundial y que subió la imagen del país a niveles previos no conocidos. Finalmente la economía del país retomó la ruta del crecimiento de la mano de un aumento generalizado de los precios de los commodities (oro, cobre, petróleo, granos, etc.) a nivel mundial.

Para el sector inmobiliario chileno, el año 2010 tuvo cosas buenas y malas. Entre las cosas buenas tenemos un escenario económico que debe calificarse como positivo, con un crecimiento del PIB sobre 5%, tasas de inflación y de interés bajas y desempleo decreciente. Entre las cosas malas está la percepción negativa de la comunidad relacionada con el colapso de algunos edificios como consecuencia del terremoto, percepción que partió afectando a toda la industria, pero terminó discriminando entre las empresas que tuvieron problemas y aquellas otras que no los tuvieron.

PARA ALMAGRO S.A. EL 2010 FUE UN AÑO MUY ESPECIAL, QUE SE INICIÓ CON GRANDES DUDAS Y SE TERMINÓ CON GRANDES ALEGRÍAS

Efectivamente, en marzo del 2010 y con posterioridad al terremoto y maremoto de febrero, había una gran incertidumbre sobre la reacción de la comunidad hacia la vivienda en altura. Después de un corto período en que la prensa nacional exacerbó las imágenes negativas asociadas a los escasos edificios que colapsaron, generando un efecto adverso en las empresas inmobiliarias y constructoras involucradas, se reconoció que a nivel general los edificios habían soportado muy eficazmente los efectos del fuerte sismo. En el caso de Almagro, habida consideración de que ninguno de nuestros edificios sufrió daños estructurales, y de que en aquellos casos en los cuales hubo desperfectos (en general menores), se trató de dar una rápida respuesta a los afectados, la reacción del mercado fue positiva lo que impulsó la venta de nuestros departamentos a partir del mismo mes de marzo de 2011. Esto hizo que la venta anual medida en términos de promesas de compra-venta llegara a MUF 4.051 con 834 unidades vendidas, constituyendo ambas cifras récords históricos para la compañía. Respecto al nivel de actividad (medido en base al costo directo total anual), tal como estaba previsto, subió comparado con el año anterior, llegando a la cifra de MUF1.392 lo que representa un alza de 9% anual, incremento que se agudizó el cuarto trimestre del año, sugiriendo con ello que el nivel de actividad debería repuntar fuertemente el año 2011.

Respecto a los resultados contables, éstos por primera vez se midieron íntegramente haciendo uso de las Normas Internacionales de Información Financiera (comúnmente conocidas por sus siglas en inglés como normas IFRS). La aplicación de estas nuevas normas en comparación a aquellas previamente utilizadas, denominadas Principios Contables Generalmente Aceptados (PCGA), afectan los resultados contables, razón por la cual en esta oportunidad entregaremos información sobre los resultados obtenidos bajo la utilización de ambas normativas contables. Así bajo PCGA los resultados alcanzaron la cifra de \$M 12.785.709, monto que también constituye un récord histórico para la empresa. Bajo IFRS los resultados llegaron a la suma de \$M 13.926.243.

Finalmente, para Almagro S.A. la rentabilidad sobre el patrimonio inicial del año 2010 también resultó en una cifra nunca antes alcanzada por la empresa y que ascendió a un 27.8% medido en términos de IFRS, y a 24.0% medido en términos de PCGA.

## **PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2011**

Para el año 2011, las perspectivas económicas son aún mejores que para el año que recién termina. A nivel mundial se espera un crecimiento del PIB de alrededor de 4% anual, y a nivel local las proyecciones económicas se centran en un crecimiento de entre 5.5% y 6.5%, con alza en las remuneraciones reales y un desempleo en franca disminución. La inflación parece ser la única señal de alarma en el futuro cercano, no obstante se espera una decidida actuación del Banco Central para detener cualquier crecimiento excesivo de los niveles de precios.

En cuanto a Almagro S.A., esperamos que los resultados para el 2011 en términos de ventas y utilidades sean algo inferiores a los del 2010, debido fundamentalmente a que la reducción de los niveles de actividad en los años 2009 y 2010 como producto de la crisis financiera global de los años 2008 y 2009 (conocida como crisis de la deuda sub-prime) generó una disminución de los stocks disponibles para la venta, y en particular de los inventarios de productos terminados y por terminar durante 2011, lo que necesariamente genera una disminución de las escrituraciones y por ende una reducción de los ingresos por venta para el período. Esta reducción en los resultados, que estimamos del orden del 20%, mantendrá a la empresa con buenos niveles de rentabilidad, lo que junto con el fuerte aumento de la actividad constructiva del año 2011, pavimentará el camino para que la empresa retome sus altos niveles de rentabilidad en el futuro cercano.

## **NUESTRO EQUIPO**

Por lo hecho en el 2010, en particular por los excelentes resultados con que finalmente se terminó el año habiéndose éste iniciado en un escenario más bien negativo, muchas felicitaciones a todo el personal de la empresa, el cual trabajando en conjunto supo sobreponerse a las dificultades y responder a los desafíos y retos impuestos por el mercado y la competencia.

Finalmente un llamado a todos los trabajadores de Almagro a mantener la convicción de que esforzándonos al máximo y trabajando en equipo, se pueden lograr grandes resultados no sólo para nuestro provecho como personas y como empresa sino también para beneficio de todos nuestros clientes que en definitiva representan el futuro de la compañía.

Hugo Ovando Z.  
Presidente del Directorio



# ORGANIZACIÓN

## ORGANIZACIONES FILIALES Y COLIGADAS

Almagro S.A. tiene una estructura organizacional separada en sociedades filiales, que le permite un mayor grado de control de gestión y una correcta implementación del sistema de participación de las utilidades sobre la base de resultados que es tradicional en nuestra empresa.

### **Almagro S.A. tiene una estructura organizacional separada en sociedades filiales**

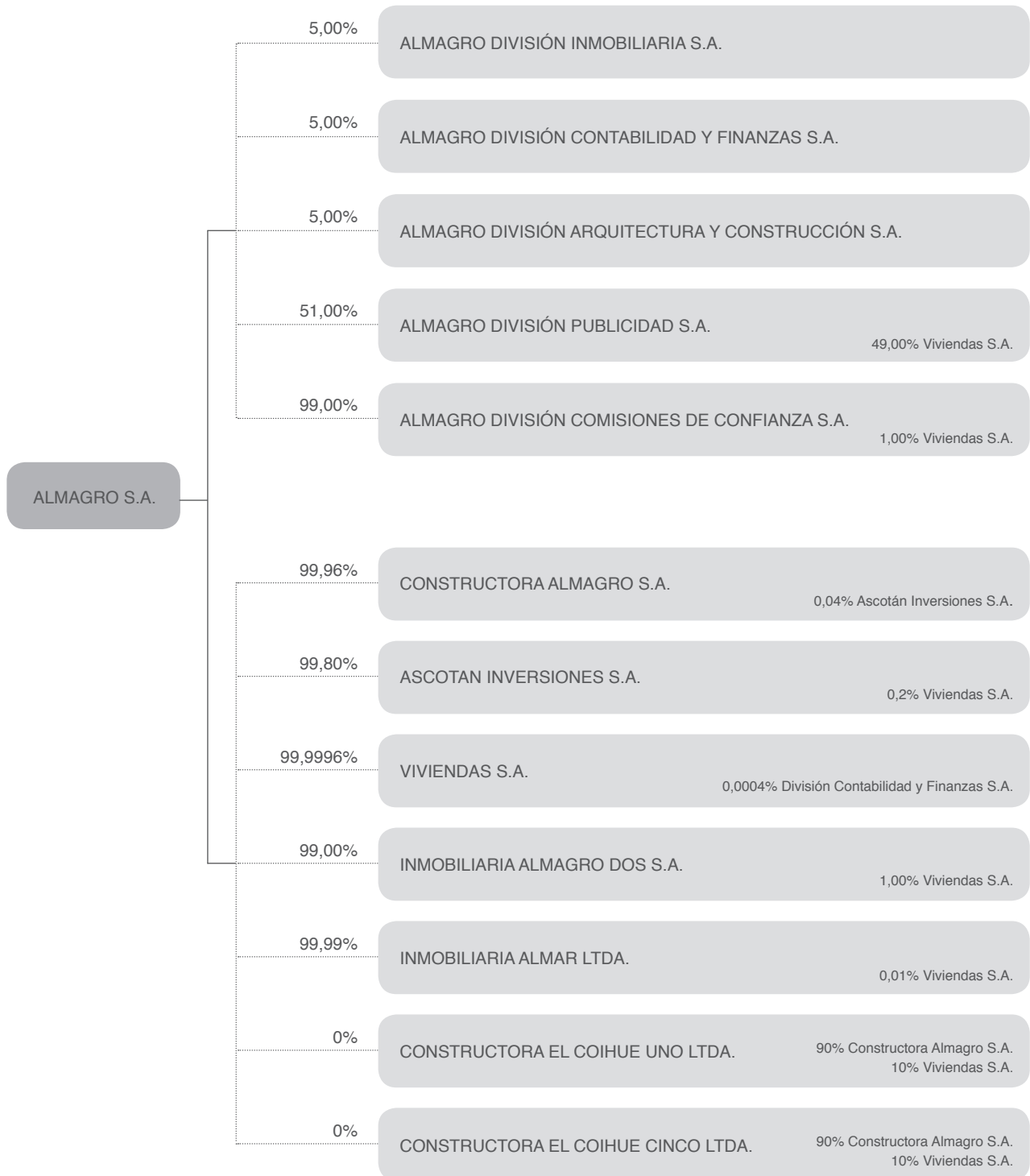
Conforme a lo anterior, la estructura societaria consolidada de Almagro S.A. está formada por las siguientes sociedades:

NOMBRE SOCIEDAD	ACTIVIDAD ECONÓMICA	% PARTICIPACIÓN CONSOLIDADA
Constructora Almagro S.A.	Construcción de viviendas	100,00
Constructora El Coihue Uno Ltda.	Construcción de viviendas	100,00
Constructora El Coihue Cinco Ltda.	Construcción de viviendas	100,00
Ascotán Inversiones S.A.	Confeción de muebles / Arriendo maquinarias	100,00
Almagro División Comisiones de Confianza S.A.	Corretaje de propiedades / Inmobiliaria (inv. en bienes raíces)	100,00
Inmobiliaria Almagro Dos S.A.	Inmobiliaria (inversión en bienes raíces)	100,00
Viviendas S.A.	Constructora	100,00
Almagro División Publicidad S.A.	Prestación servicios de publicidad	100,00
Almagro División Inmobiliaria S.A.	Prestación servicios estudios de mercado e inmobiliarios	5,00
Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A.	Prestación servicios contables y administrativos	5,00
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	Prestación servicios de arquitectura y construcción	5,00
Inmobiliaria Almar Ltda.	Inmobiliaria (inversión en bienes raíces)	100,00

Todas las filiales y coligadas prestan servicios directa o indirectamente a Almagro S.A. con excepción de Almagro División Comisiones de Confianza S.A. que también presta servicios a clientes de Almagro S.A.

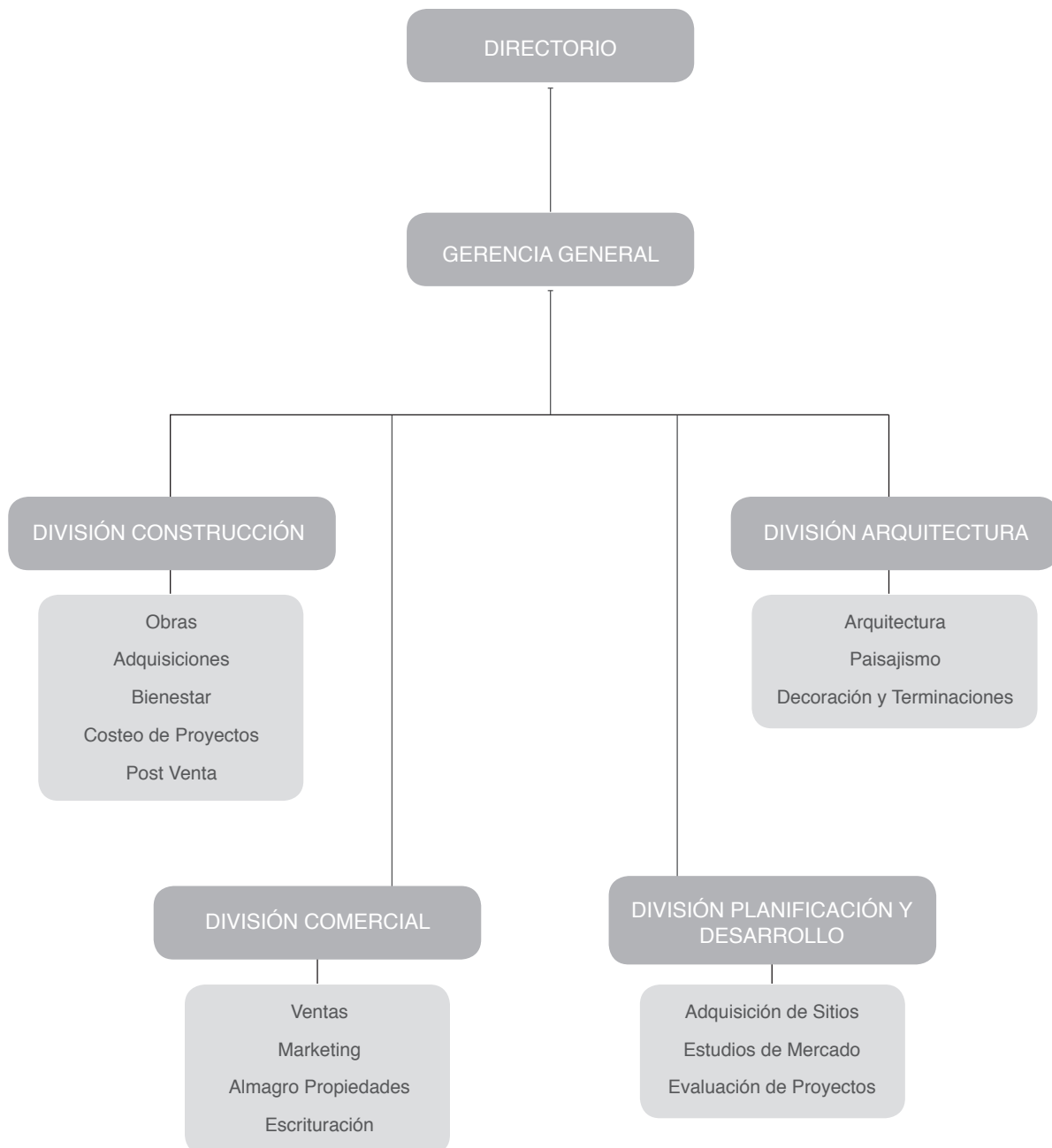
# ORGANIZACIÓN

## ESTRUCTURA SOCIETARIA



# ORGANIZACIÓN

## ORGANIGRAMA FUNCIONAL ALMAGRO S.A.



Las funciones de la antigua división Administración y Finanzas son prestadas por el Centro de Servicios Compartidos del Grupo Socovesa

# ORGANIZACIÓN DIRECTORIO

Con fecha 30 de Abril de 2010 se celebró la Vigésimo Cuarta Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la que se aumentó el número de directores de 4 a 5.

En conformidad con lo establecido en los estatutos de la empresa, con fecha 30 de Abril de 2010 se celebró la Vigésimo Segunda Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual por unanimidad se procedió a reelegir a los directores señores Hugo Ovando Zeballos, René Castro Delgado, Javier Gras Rudloff y Christian Dabovich Gras. Asimismo se nombró como quinto director a don Mauricio Varela Labbé.

El Directorio por tanto queda integrado por las siguientes personas:

## **PRESIDENTE**

Hugo Ovando Zeballos  
Ingeniero Comercial PUC  
MBA U. Chicago

## **VICEPRESIDENTE**

René Castro Delgado  
Ingeniero Civil U. de Chile

## **DIRECTORES**

Javier Gras Rudloff  
Factor de Comercio

Christian Dabovich Gras  
Factor de Comercio

Mauricio Varela Labbé  
Ingeniero Comercial PUC  
MBA New York University



La Gerencia de Almagro S.A. al 31 de diciembre de 2010 estaba compuesta por los siguientes miembros:

**GERENTE GENERAL**

Enrique Quevedo Luarte  
Ingeniero Comercial PUC

**GERENTE COMERCIAL**

Pablo Hachim Guzmán  
Ingeniero Civil Industrial PUC  
MBA PUC

**GERENTE DE CONSTRUCCIÓN**

José Ignacio Tirado Krüger  
Constructor Civil PUC

**GERENTE DE ARQUITECTURA**

Daniel Álamos Ovejero  
Arquitecto PUCV

**GERENTE DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO**

Juan Eduardo Bauzá Ramsay  
Ingeniero Comercial PUC



# NUESTROS PROYECTOS

## LA DEHESA

### EN DESARROLLO

#### PUENTE VIEJO COSTANERA

55 dptos · 6.490 m2 totales  
Año construcción: 2010 - 11

#### JARDINES DEL CANDIL EL VIGÍA

63 dptos · 10.990 m2 totales  
Año construcción: 2009 - 11

#### JARDINES DEL CANDIL EL ALARIFE

32 dptos · 9.241 m2 totales  
Año construcción: 2009 - 11

#### JARDINES DEL CANDIL EL SERENO

32 dptos · 9.757 m2 totales  
Año construcción: 2006 - 08

#### JARDINES DEL CANDIL EL COMENDADOR

64 dptos · 12.463 m2 totales  
Año construcción: 2006 - 08

### TERMINADOS

#### PUENTE VIEJO CALICANTO

63 dptos · 13.105 m2 totales

#### Año construcción: 2007 - 09 LA LLAVERÍA III

27 casas · 7.403 m2 totales

Año construcción: 2006 - 07

#### LA LLAVERÍA II

42 casas · 10.973 m2 totales  
Año construcción: 2005 - 06

#### LA LLAVERÍA I

40 casas · 11.227 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 05

#### MIRADOR DE LOS TRAPENSES

33 casas · 9.155 m2 totales  
Año construcción: 2003 - 04

#### JARDÍN DE LOS TRAPENSES II

57 casas · 14.924 m2 totales  
Año construcción: 2002 - 03

#### DEL MARQUÉS

16 casas · 2.136 m2 totales  
Año construcción: 1990

#### PARQUE LA DEHESA

28 casas · 3.974 m2 totales  
Año construcción: 1988 - 89

#### DEL FUNDADOR

18 casas · 2.780 m2 totales  
Año construcción: 1988

#### DEL COMENDADOR

28 casas · 3.822 m2 totales  
Año construcción: 1987

#### EL CANDIL

14 casas · 1.911 m2 totales  
Año construcción: 1986

#### LA CAPELLANÍA

6 casas · 1.800 m2 totales  
Año construcción: 1984

# NUESTROS PROYECTOS

## LAS CONDES

### EN DESARROLLO

#### LORENZO DE MEDICI

76 dptos · 8.418 m2 totales  
Año construcción: 2010 - 12

#### VIVALDI

36 dptos · 12.862 m2 totales  
Año construcción: 2009 - 11

#### VERDI

72 dptos · 22.530 m2 totales  
Año construcción: 2007 - 10

#### BUONARROTI

36 dptos · 21.009 m2 totales  
Año construcción: 2007 - 09

### TERMINADOS

#### MEDICI

36 dptos · 15.246 m2 totales  
Año construcción: 2007 - 09

#### NORUEGA 6445

48 dptos · 14.453 m2 totales  
Año construcción: 2007 - 09

#### BOTTICELLI

36 dptos · 16.926 m2 totales  
Año construcción: 2005 - 07

#### KENNEDY 7779

28 dptos · 8.468 m2 totales  
Año construcción: 2005 - 07

#### EL CID

52 dptos · 12.548 m2 totales  
Año construcción: 2006 - 07

#### MIRASOL

52 dptos · 8.901 m2 totales  
Año construcción: 2005 - 07

#### VISIRI II

90 dptos · 16.331 m2 totales  
Año construcción: 2005 - 07

#### EL PRADO II

60 dptos · 14.063 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 05

#### UPSALA

60 dptos · 13.307 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 06

#### NORUEGA

34 dptos · 8.012 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 06

#### HELSINKI

23 dptos · 8.235 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 05

#### VISIRI

90 dptos · 14.874 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 05

#### OSLO

39 dptos · 5.913 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 05

#### MARCO POLO

56 dptos · 11.391 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 06

#### ZAMORA 4891

102 dptos · 16.837 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 05

#### JARDÍN DEL SOL

64 dptos · 12.989 m2 totales  
Año construcción: 2003 - 04

#### ZAMORA 4909

60 dptos · 13.261 m2 totales  
Año construcción: 2002 - 04

#### LOS VIKINGOS

27 dptos · 9.409 m2 totales  
Año construcción: 2002 - 04

#### DA VINCI

42 dptos · 16.878 m2 totales  
Año construcción: 2001 - 02

#### EL PARQUE

84 dptos · 13.375 m2 totales  
Año construcción: 2001 - 02

# NUESTROS PROYECTOS

## LAS CONDES

### TERMINADOS

#### SOL DEL NORTE

60 dptos · 12.610 m2 totales  
Año construcción: 2001 - 03

#### AMANECER

84 dptos · 14.908 m2 totales  
Año construcción: 2000 - 02

#### SOL DEL ALBA

63 dptos · 12.982 m2 totales  
Año construcción: 2000 - 01

#### EL PRADO

60 dptos · 10.240 m2 totales  
Año construcción: 2000 - 01

#### CORDILLERA

56 dptos · 7.567 m2 totales  
Año construcción: 2000 - 01

#### EL GALEÓN

90 dptos · 14.006 m2 totales  
Año construcción: 1999 - 00

#### CALATRAVA

56 dptos · 5.931 m2 totales  
Año construcción: 1999

#### KENNEDY 7447

84 dptos · 21.677 m2 totales  
Año construcción: 1998 - 99

#### DOMINGO BONDI

48 dptos · 5.995 m2 totales  
Año construcción: 1997 - 98

#### BELLO HORIZONTE II

60 dptos · 9.344 m2 totales  
Año construcción: 1997 - 98

#### BELLO HORIZONTE I

60 dptos · 9.344 m2 totales  
Año construcción: 1997 - 98

#### MAGALLANES

60 dptos · 12.530 m2 totales  
Año construcción: 1997 - 98

#### VALLE ALEGRE

62 dptos · 14.258 m2 totales  
Año construcción: 1996 - 97

#### COLÓN

60 dptos · 12.604 m2 totales  
Año construcción: 1996 - 97

#### ROBISON CRUSOE II

48 dptos · 6.598 m2 totales  
Año construcción: 1996 - 97

#### ROBISON CRUSOE I

48 dptos · 6.598 m2 totales  
Año construcción: 1996 - 97

#### MEDINACELLI II

48 dptos · 6.000 m2 totales  
Año construcción: 1995 - 96

#### MEDINACELLI I

48 dptos · 6.000 m2 totales  
Año construcción: 1995 - 96

#### DOMINGO BONDI

44 dptos · 6.050 m2 totales  
Año construcción: 1994 - 95

#### PONTEVEDRA

52 dptos · 6.400 m2 totales  
Año construcción: 1994 - 95

#### MANQUEHUE SUR

52 dptos · 10.500 m2 totales  
Año construcción: 1993 - 94

#### FLANDES

48 dptos · 5.100 m2 totales  
Año construcción: 1992 - 93

#### SOL DEL ALBA

16 dptos · 2.896 m2 totales  
Año construcción: 1990

#### EL CORREGIDOR

28 dptos · 4.455 m2 totales  
Año construcción: 1990

#### LOS NAVEGANTES

43 dptos · 5.307 m2 totales  
Año construcción: 1987 - 88

#### LOS NAVEGANTES I

43 dptos · 6.433 m2 totales  
Año construcción: 1987 - 88

# NUESTROS PROYECTOS

## VITACURA

### EN DESARROLLO

**BICENTENARIO 4017**

16 dptos · 4.772 m2 totales

Año construcción: 2010 - 11

**CANDELARIA 4330**

24 dptos · 11.055 m2 totales

Año construcción: 2009 - 11

**ESPOZ 3300 (ETAPA II)**

106 dptos · 25.634 m2 totales

Año construcción: 2008 - 10

### TERMINADOS

**ESPOZ 3300 (ETAPA I)**

78 dptos · 21.863 m2 totales

Año construcción: 2006 - 08

## PROVIDENCIA

### EN DESARROLLO

**LAS FLORES**

48 dptos · 6.411 m2 totales

Año construcción: 2009 - 11

**RAMÓN SOTOMAYOR 2980**

44 dptos · 7.243 m2 totales

Año construcción: 2008 - 10

**PÉREZ VALENZUELA 1209**

96 dptos · 7.000 m2 totales

Año construcción: 2008 - 10

### TERMINADOS

**CAMPANARIO**

76 dptos · 11.378 m2 totales

Año construcción: 2007 - 08

**SUECIA 939**

96 dptos · 13.380 m2 totales

Año construcción: 2006 - 08

**FUNDADORES****DON DIEGO**

43 dptos · 9.391 m2 totales

Año construcción: 2007 - 08

**FUNDADORES****DON HERNANDO**

43 dptos · 10.425 m2 totales

Año construcción: 2006 - 08

**BARROS ERRÁZURIZ**

81 dptos · 8.465 m2 totales

Año construcción: 2006 - 08

**ANDORRA**

76 dptos · 11.321 m2 totales

Año construcción: 2006 - 07

**BIARRITZ 1919**

54 dptos · 8.807 m2 totales

Año construcción: 2005 - 07

**LYON 889**

48 dptos · 8.561 m2 totales

Año construcción: 2003 - 04

**LYON 1280**

24 dptos · 5.232 m2 totales

Año construcción: 1998 - 99

**CALIFORNIA**

39 dptos · 5.867 m2 totales

Año construcción: 1996 - 97

**LYON 1717**

40 dptos · 5.200 m2 totales

Año construcción: 1995 - 96

**PLAZA SUECIA**

32 dptos · 4.800 m2 totales

Año construcción: 1993 - 94

**PLAZA REAL**

56 dptos · 8.062 m2 totales

Año construcción: 1992 - 93

**ALMERÍA**

24 dptos · 2.090 m2 totales

Año construcción: 1991 - 92

**ATALAYA**

12 dptos · 2.235 m2 totales

Año construcción: 1991 - 92

# NUESTROS PROYECTOS

## ÑUÑO A

### EN DESARROLLO

#### FRANCISCO DE VILLAGRA 327

##### ASTURIAS

119 dptos · 16.755 m2 totales

Año construcción: 2010 - 12

#### SUCRE 1911

##### PEUMO

68 dptos · 9.373 m2 totales

Año construcción: 2009 - 11

#### SUCRE 1911

##### QUILLAY

36 dptos · 4.929 m2 totales

Año construcción: 2009 - 11

#### 3ANTONIOS 377

73 dptos · 8.322 m2 totales

Año construcción: 2007 - 09

#### ATALAYA

168 dptos · 22.390 m2 totales

Año construcción: 2007 - 09

### TERMINADOS

#### QUIRIHUE

78 dptos · 10.800 m2 totales

Año construcción: 2004 - 05

#### CAMPANARIO II

30 dptos · 3.250 m2 totales

Año construcción: 1993 - 94

#### CAMPANARIO I

30 dptos · 3.250 m2 totales

Año construcción: 1993 - 94

#### EL ROBLE

25 dptos · 2.410 m2 totales

Año construcción: 1991 - 92

#### EL NOGAL

25 dptos · 2.410 m2 totales

Año construcción: 1991

#### EL CIRUELO

25 dptos · 2.410 m2 totales

Año construcción: 1991

#### EL AROMO

25 dptos · 2.040 m2 totales

Año construcción: 1988 - 89

#### EL HIDALGO

20 dptos · 2.040 m2 totales

Año construcción: 1988 - 89

#### PUERTA DE HIERRO

32 dptos · 2.601 m2 totales

Año construcción: 1986

#### PUERTA DEL SOL

32 dptos · 2.830 m2 totales

Año construcción: 1985

#### CAÑADA DEL SOL

48 dptos · 3.721 m2 totales

Año construcción: 1983 - 84

#### LA FUENTE

24 dptos · 1.957 m2 totales

Año construcción: 1982

#### LA PORTADA

32 dptos · 2.360 m2 totales

Año construcción: 1981

#### DON DIEGO

12 dptos · 1.006 m2 totales

Año construcción: 1979 - 80

## LA REINA

### TERMINADOS

#### PARQUE DEL REY

19 casas · 2.233 m2 totales

Año construcción: 1985

#### CUADRA DEL FUNDADOR

18 casas · 2.815m2 totales

Año construcción: 1981

# NUESTROS PROYECTOS

## SANTIAGO CENTRO

### EN DESARROLLO

#### BLANCO ENCALADA II

218 dptos · 16.095 m2 totales  
Año construcción: 2008 - 10

### TERMINADOS

#### BLANCO ENCALADA I

285 dptos · 20.939 m2 totales  
Año construcción: 2006 - 08

## CIUDAD EMPRESARIAL

### EN DESARROLLO

#### JARDÍN DE LA CIUDAD BURGOS

61 dptos · 11.025 m2 totales  
Año construcción: 2006 - 07

### TERMINADOS

#### JARDÍN DE LA CIUDAD ALCÁNTARA

83 dptos · 11.530 m2 totales  
Año construcción: 2005 - 07

#### JARDÍN DE LA CIUDAD MÁLAGA

60 dptos · 10.608 m2 totales  
Año construcción: 2003 - 04

## CHICUREO

### TERMINADOS

#### BRISAS NORTE II

24 casas · 4.585 m2 totales  
Año construcción: 2005 - 07

#### VALLE NORTE II

37 casas · 5.962 m2 totales  
Año construcción: 2005 - 07

#### VALLE NORTE

36 casas · 6.348 m2 totales  
Año construcción: 2003 - 04

#### BRISAS NORTE

20 casas · 4.578 m2 totales  
Año construcción: 2003 - 04



# NUESTROS PROYECTOS

## HUECHURABA

### TERMINADOS

#### LAS PATAGUAS DE HUECHURABA IV

17 casas · 2.085 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 05

#### LAS PATAGUAS DE HUECHURABA III

22 casas · 2.698 m2 totales  
Año construcción: 2003 - 04

#### LAS PATAGUAS DE HUECHURABA II

12 casas · 1.490 m2 totales  
Año construcción: 2002 - 03

#### LAS PATAGUAS DE HUECHURABA I

20 casas · 3.303 m2 totales  
Año construcción: 2001 - 02

## SAN MIGUEL

### EN DESARROLLO

#### ARANJUEZ

162 dptos · 16.976 m2 totales  
Año construcción: 2009 - 11

#### FLORENCIA

52 dptos · 9.648 m2 totales  
Año construcción: 2007 - 09

#### VENECIA

143 dptos · 16.997 m2 totales  
Año construcción: 2007 - 09

### TERMINADOS

#### VERSAILLES

66 dptos · 11.015 m2 totales  
Año construcción: 2005 - 07

#### EL ESCORIAL

131 dptos · 14.772 m2 totales  
Año construcción: 2005 - 06

#### PRIMERA AVENIDA

52 dptos · 5.447 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 05

#### TERCERA AVENIDA

56 dptos · 5.813 m2 totales  
Año construcción: 2003 - 04

#### FONTANA DEL SOL II

74 dptos · 6.888 m2 totales  
Año construcción: 2003 - 04

#### TERESA VIAL

60 dptos · 7.605 m2 totales  
Año construcción: 2002 - 03

#### BLANCO VIEL

56 dptos · 6.533 m2 totales  
Año construcción: 2000

#### FONTANA DEL SOL I

90 dptos · 6.705 m2 totales  
Año construcción: 1999

#### LA MARINA II

52 dptos · 4.993 m2 totales  
Año construcción: 1998 - 99

#### SEGUNDA AVENIDA

56 dptos · 5.770 m2 totales  
Año construcción: 1997 - 98

#### CUARTA AVENIDA

60 dptos · 6.012 m2 totales  
Año construcción: 1997

#### LA MARINA I

52 dptos · 4.993 m2 totales  
Año construcción: 1996 - 97

#### LA MARINA II

52 dptos · 4.993 m2 totales  
Año construcción: 1998 - 99

#### SEGUNDA AVENIDA

56 dptos · 5.770 m2 totales  
Año construcción: 1997 - 98

#### CUARTA AVENIDA

60 dptos · 6.012 m2 totales  
Año construcción: 1997

#### LA MARINA I

52 dptos · 4.993 m2 totales  
Año construcción: 1996 - 97

#### ATALAYA

56 dptos · 5.400 m2 totales  
Año construcción: 1994 - 95

# NUESTROS PROYECTOS

## ANTOFAGASTA

### EN DESARROLLO

#### AMANCAY

114 dptos · 17.439 m2 totales  
Año construcción: 2010 - 12

#### NÁUTICO

118 dptos · 15.838 m2 totales  
Año construcción: 2010 - 12

#### PUNTA ANGAMOS

211 dptos · 20.737 m2 totales  
Año construcción: 2009 - 11

#### CASCADAS DEL SUR PUYEHUE

149 dptos · 18.282 m2 totales  
Año construcción: 2009 - 11

#### CASCADAS DEL SUR TRANCURA

113 dptos · 16.736 m2 totales  
Año construcción: 2008 - 10

### TERMINADOS

#### CASCADAS DEL SUR LAJA

150 dptos · 16.239 m2 totales  
Año construcción: 2007 - 2009

#### CASCADAS DEL SUR PETROHUÉ

114 dptos · 18.973 m2 totales  
Año construcción: 2006 - 08

#### ALCÁZAR DEL MAR III

66 dptos · 7.408 m2 totales  
Año construcción: 2005 - 07

#### GRECIA

64 dptos · 9.065 m2 totales  
Año construcción: 2004 - 06

#### MIRADOR DEL SUR III

61 dptos · 6.208 m2 totales  
Año construcción: 2003 - 04

#### ALCÁZAR DEL MAR II

54 dptos · 6.206 m2 totales  
Año construcción: 2002 - 03

#### ALCÁZAR DEL MAR I

50 dptos · 6.358 m2 totales  
Año construcción: 2000

#### MIRADOR DEL SUR II

59 dptos · 5.966 m2 totales  
Año construcción: 1999 - 00

#### MIRADOR DEL SUR I

59 dptos · 5.966 m2 totales  
Año construcción: 1999

#### EL ROBLE

62 dptos · 6.700 m2 totales  
Año construcción: 1997 - 98

#### ARRECIFE IV

58 dptos · 8.000 m2 totales  
Año construcción: 1997 - 98

#### EL NOGAL

62 dptos · 6.700 m2 totales  
Año construcción: 1996 - 97

#### ARRECIFE III

58 dptos · 8.000 m2 totales  
Año construcción: 1996 - 97

#### EL OLIVO

42 dptos · 4.200 m2 totales  
Año construcción: 1995 - 96

#### EL CEDRO

42 dptos · 4.200 m2 totales  
Año construcción: 1995 - 96

#### ARRECIFE II

45 dptos · 6.000 m2 totales  
Año construcción: 1995 - 96

#### EL CASTAÑO

42 dptos · 4.200 m2 totales  
Año construcción: 1995

#### TAMARUGO

42 dptos · 4.200 m2 totales  
Año construcción: 1994 - 95

#### ARRECIFE I

45 dptos · 6.000 m2 totales  
Año construcción: 1994

# NUESTROS PROYECTOS

## CONCEPCIÓN

### EN DESARROLLO

#### CHACABUCO 1010

145 dptos · 13.695 m2 totales  
Año construcción: 2008 - 11

## VIÑA DEL MAR

### EN DESARROLLO

#### TERRAMAR

89 dptos · 13.516 m2 totales  
Año construcción: 2010 - 12

## TEMUCO

### TERMINADOS

#### JARDÍN DEL SOL II

42 dptos · 6.600 m2 totales  
Año construcción: 1994 - 95

#### JARDÍN DEL SOL I

42 dptos · 6.600 m2 totales  
Año construcción: 1993 - 94

## EL TABO

### TERMINADOS

#### ATARDECER

46 dptos · 4.366 m2 totales  
Año construcción: 1996 - 97

#### MIRAMAR

46 dptos · 4.328 m2 totales  
Año construcción: 1997

#### TERRAMAR

38 dptos · 3.200 m2 totales  
Año construcción: 1995 - 96

#### HORIZONTE

38 dptos · 3.200 m2 totales  
Año construcción: 1995 - 96

## SANTO DOMINGO

### TERMINADOS

#### ATALAYA IV

34 dptos · 3.955 m2 totales  
Año construcción: 2003 - 04

#### ATALAYA III

30 dptos · 4.394 m2 totales  
Año construcción: 2002

#### ATALAYA II

24 dptos · 3.137 m2 totales  
Año construcción: 2001

#### ATALAYA I

24 dptos · 3.137 m2 totales  
Año construcción: 2000



# ALMAGRO EN EL 2010

## VENTAS

Los niveles de ventas a los cuales se hace referencia en los dos siguientes cuadros corresponden a las estadísticas que se llevan en cuanto a promesas de compraventa.

Las ventas medidas en UF tuvieron un crecimiento de 16% respecto del año 2009, mientras que las ventas medidas en unidades físicas crecieron un 7%

### VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2010 (BASE PROMESAS)

Año	I Trimestre	II Trimestre	III Trimestre	IV Trimestre	Total
1999	269	268	399	374	1.310
2000	222	276	265	265	1.028
2001	276	358	277	247	1.158
2002	298	445	426	456	1.625
2003	402	563	578	464	2.008
2004	430	634	647	602	2.313
2005	499	736	730	661	2.626
2006	616	876	811	743	3.046
2007	726	960	910	771	3.367
2008	752	995	940	399	3.086
2009	557	943	1.125	864	3.489
2010	882	1.121	1.089	958	4.051

### VENTAS ANUALES EN UNIDADES FÍSICAS 1999 – 2010 (BASE PROMESAS)

Año	I Trimestre	II Trimestre	III Trimestre	IV Trimestre	Total
1999	74	69	100	85	328
2000	53	69	61	65	248
2001	64	87	66	62	279
2002	51	71	85	89	296
2003	73	99	92	81	345
2004	81	127	121	121	450
2005	119	182	183	149	633
2006	150	181	185	170	686
2007	149	209	174	169	701
2008	187	217	201	97	702
2009	139	204	244	193	780
2010	198	206	238	192	834

# ALMAGRO EN EL 2010

## VENTAS

Las ventas en términos de escrituración crecieron un 6% el año 2010 en miles de UF con respecto al año anterior, mientras que medidas en unidades físicas decrecieron un -14%.

### VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2010 (BASE ESCRITURAS)

Año	I Trimestre	II Trimestre	III Trimestre	IV Trimestre	Total
1999	190	271	296	660	1.417
2000	268	170	294	287	1.019
2001	326	268	219	354	1.167
2002	168	242	240	134	784
2003	315	381	541	531	1.768
2004	579	577	576	589	2.322
2005	792	263	513	769	2.337
2006	823	425	958	805	3.011
2007	585	645	724	1.091	3.045
2008	526	825	924	1.122	3.397
2009	511	880	849	1.340	3.580
2010	573	1.193	1.014	1.032	3.812

### VENTAS ANUALES EN UNIDADES FÍSICAS 1999 – 2010 (BASE ESCRITURAS)

Año	I Trimestre	II Trimestre	III Trimestre	IV Trimestre	Total
1999	53	66	73	151	343
2000	59	49	73	80	261
2001	80	74	63	75	292
2002	49	61	57	34	201
2003	61	69	94	86	310
2004	89	100	123	117	429
2005	132	55	135	177	499
2006	164	99	170	211	644
2007	141	143	146	240	670
2008	147	172	179	262	760
2009	122	220	216	298	856
2010	110	228	175	225	738

# ALMAGRO EN EL 2010

## VENTAS

### DETALLE DE VENTAS 2010 POR COMUNAS

Moneda: UF	Promesas			
Proyectos por comuna	Unidades	%	MUF	%
Las Condes	75	8,99	831	20,50
Vitacura	68	8,15	808	19,95
Antofagasta	218	26,14	731	18,06
Lo Barnechea	107	12,83	621	15,32
Providencia	97	11,63	408	10,06
Ñuñoa	104	12,47	296	7,30
San Miguel	62	7,43	167	4,12
Santiago Centro	87	10,43	144	3,56
Concepción	9	1,08	20	0,49
Huechuraba	5	0,60	17	0,42
Viña del Mar	2	0,24	9	0,22
<b>Total</b>	<b>834</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.051</b>	<b>100,00</b>

Moneda: UF	Escrituras			
Proyectos por comuna	Unidades	%	MUF	%
Las Condes	103	13,96	1.107	29,04
Vitacura	103	13,96	925	24,28
Antofagasta	113	15,31	477	12,52
Providencia	88	11,92	344	9,01
Lo Barnechea	56	7,59	317	8,31
Ñuñoa	94	12,74	255	6,68
Santiago Centro	122	16,53	222	5,81
San Miguel	54	7,32	151	3,97
Huechuraba	5	0,68	15	0,38
<b>Total</b>	<b>738</b>	<b>100,00</b>	<b>3.812</b>	<b>100,00</b>

# ALMAGRO EN EL 2010

## NUEVOS PROYECTOS

### PROYECTOS INICIADOS EN 2010

Inicio	Proyecto	Ubicación	Unidades	M2 totales
Abril	Espoz 3300 - Bicentenario 4017	Av. Bicentenario 4017 - Vitacura	16	4.772
Mayo	Puente Viejo - Costanera	El Radal 80 - La Dehesa	55	6.490
Junio	Amancay	Av. Cerro Paranal 320 - Antofagasta	114	17.439
Agosto	Lorenzo de Medici	Lorenzo de Medicis 77 - Las Condes	76	8.418
Octubre	Náutico	Av. Angamos 0855 - Antofagasta	118	15.838
Noviembre	Terramar	2 Norte 524 - Viña del Mar	89	13.516
Diciembre	Asturias	Francisco de Villagra 327 - Ñuñoa	119	16.755
<b>Total Proyectos</b>		<b>7</b>	<b>587</b>	<b>83.228</b>

Durante el año 2010 se iniciaron 7 nuevos proyectos. Los lanzamientos se realizaron a contar del segundo trimestre, destacándose el inicio del primer edificio en Viña del Mar.

Año	Proyectos iniciados	N° Deptos / Casas	M2 totales construidos
2000	5	245	41.690
2001	4	206	45.165
2002	8	321	62.841
2003	12	568	91.864
2004	12	655	117.192
2005	12	709	125.679
2006	12	1.009	158.561
2007	12	960	180.708
2008	6	722	86.402
2009	10	829	120.856
2010	7	587	83.228



## ALMAGRO EN EL 2010

### FUTUROS PROYECTOS

Para el año 2011 tenemos proyectado iniciar la construcción de 15 edificios, de los cuales 13 se desarrollarán en Santiago y 2 en Antofagasta, con más de 1.200 departamentos en total. A la fecha los siguientes proyectos se encuentran definidos:

Ciudad	Comuna	Nombre	Total unidades	Mix	Rango de Mts.
Santiago	Santiago	Altamira – Etapa I	206	1, 2 y 3 dormitorios	33 a 72 m2
Santiago	Ñuñoa	Edificio en terreno sobre calle El Palqui	104	2 y 3 dormitorios	61 a 78 m2
Santiago	Las Condes	Edificio en terreno sobre calle Leonardo Da Vinci	216	1 y 2 dormitorios	45 a 85 m2
Santiago	Las Condes	Edificio en terreno sobre calle Nuestra Señora del Rosario	33	4 dormitorios	160 a 200 m2
Santiago	Lo Barnechea	Puente Viejo – El Peñón	55	1, 2 y 3 dormitorios	48 a 148 m2
Santiago	Lo Barnechea	Puente Viejo – El Puente	55	1 y 2 dormitorios	48 a 86 m2
Santiago	Lo Barnechea	Los Olivos de San Rafael-Etapal	12	5 y 6 dormitorios	395 a 613 m2
Santiago	Lo Barnechea	Parque Las Encinas-Etapa I	32	5 dormitorios	170 m2
Santiago	Providencia	Edificio en terreno sobre calle Amapolas esquina calle Tomás Guevara	48	1, 2 y 3 dormitorios	43 a 107 m2
Santiago	Providencia	Edificio en terreno sobre calle Hernando de Aguirre	35	2 y 3 dormitorios	82 a 150 m2
Santiago	Providencia	Edificio en terreno sobre calle Silvina Hurtado	71	Loft y 2 y 3 dormitorios	58 a 95 m2
Antofagasta		Edificio Ancora	150	2, 3 y 4 dormitorios	71 a 135 m2
Antofagasta		Edificio Ipanema	122	2, 3 y 4 dormitorios	78 a 150 m2

# ALMAGRO EN EL 2010

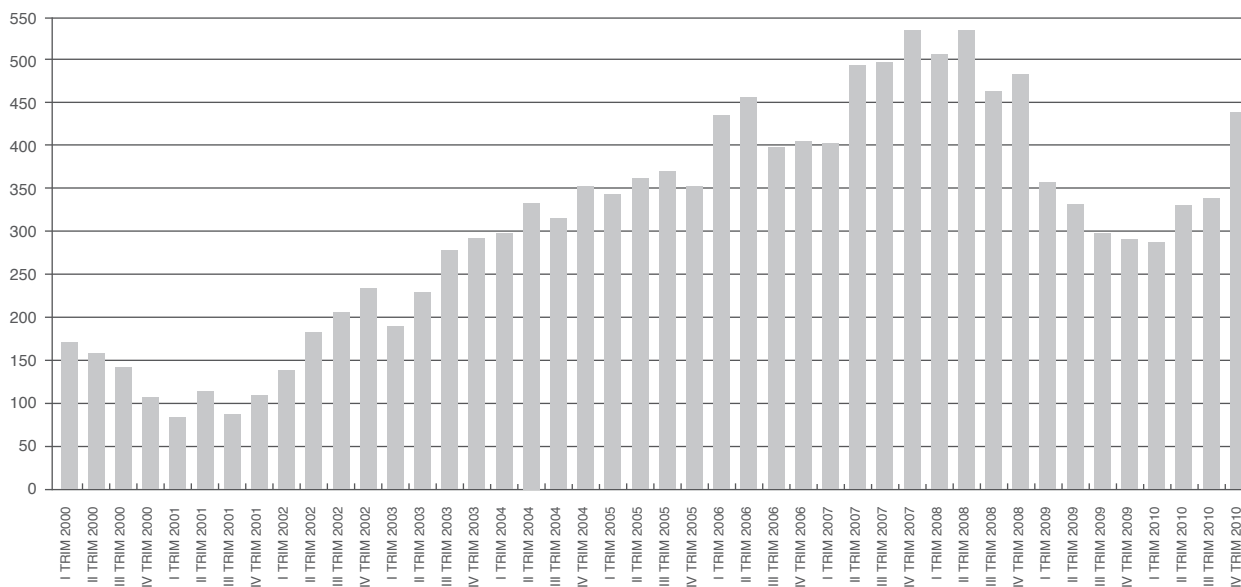
## CONSTRUCCIÓN

### RESUMEN DE ESTADOS DE PAGO ANUALES

El avance físico de las obras, valorizado en UF, de todos los proyectos en construcción según sus estados de pago, registró un aumento de 9% en el año 2010 con respecto al año anterior. Recién durante el cuarto trimestre del año se observa un retorno a los niveles previos a la crisis económica.

Año	Total (UF)
2000	581.776
2001	401.436
2002	750.119
2003	979.456
2004	1.303.231
2005	1.426.180
2006	1.691.217
2007	1.919.259
2008	1.973.758
2009	1.277.096
2010	1.391.874

### ESTADOS DE PAGO TRIMESTRALES AÑO 2000 AL 2010



# ALMAGRO EN EL 2010

## PERSONAL · DIVIDENDOS REPARTIDOS

### PERSONAL

La cantidad de personal trabajando en forma directa para Almagro S.A. observó un aumento durante el año 2010 de un 11% respecto del año 2009, tal como se explica en el cuadro siguiente:

### PERSONAL ALMAGRO Y FILIALES

Año	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Promedio mensual	965	676	784	732	1.087	1.512	1.680	1.842	2.214	2.341	2.287	1.671	1.853
Mínimo	770	586	642	686	844	1.256	1.547	1.669	2.128	2.099	2.009	1.482	1.585
Máximo	1.162	780	931	792	1.256	1.772	1.785	2.054	2.301	2.496	2.463	1.947	2.091

### DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL (AL 31 DE DICIEMBRE 2010)

	Matriz	Filiales	Consolidado
Gerentes y ejecutivos principales	2	19	21
Profesionales y técnicos	72	154	226
Trabajadores	94	1.690	1.784
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>1.863</b>	<b>2.031</b>

### DIVIDENDOS REPARTIDOS

El cuadro siguiente indica los dividendos repartidos desde 1997 en adelante, valorizados al 31 de diciembre de cada año:

Año	Dividendo provisorio M\$	Dividendo provisorio M\$	Total M\$	Total UF	UF x 1000 Acciones
1997		1.357.842	1.357.842	96.321	0,877
1998		965.098	965.098	65.718	0,599
1999		893.393	893.393	59.294	0,540
2000		946.247	946.247	60.003	0,547
2001		975.619	975.619	59.991	0,546
2002	502.792	501.327	1.004.119	59.968	0,546
2003	254.440	824.524	1.078.964	63.769	0,547
2004	286.443	1.384.817	1.671.260	96.521	0,603
2005	448.070	2.134.424	2.582.494	143.965	0,900
2006	642.390	2.370.436	3.012.826	164.333	0,999
2007	807.682	1.606.329	2.414.011	131.081	0,716
2008	1.178.100	-	1.178.100	54.917	0,299
2009	2.419.152	-	2.419.152	115.512	0,631
2010	1.744.020	-	1.744.020	81.285	0,444



# ESTADOS FINANCIEROS INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de Almagro S.A.

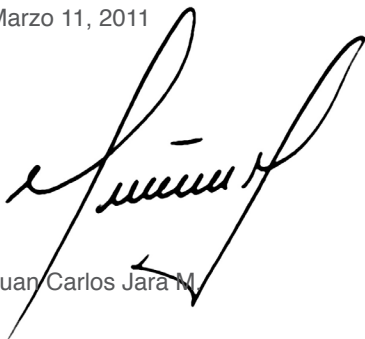
## Deloitte.

Como auditores externos de Socovesa S.A. y filiales, hemos examinado sus estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y 1 de enero de 2009 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, sobre los que emitimos nuestra opinión, sin salvedades, con fecha 11 de marzo de 2011. Los estados financieros básicos de la filial y su “nota de criterios contables aplicados”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos examinado.

De acuerdo con lo requerido por el Oficio Circular N° 555 de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que los estados financieros básicos y su “nota de criterios contables aplicados” de Almagro S.A. y filiales adjuntos, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2010 y 2009. La preparación de dichos estados financieros (que incluye los criterios contables aplicados), es responsabilidad de la Administración de Socovesa S.A.

Este informe se relaciona exclusivamente con Socovesa S.A. y filiales y es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

Marzo 11, 2011



Juan Carlos Jara M.

# ESTADOS FINANCIEROS

## BALANCE GENERAL 2010 Y 2009 · ACTIVOS

Activos	31.12.2010 M\$	31.12.2009 M\$	1.01.2009 M\$
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	607.319	735.546	853.585
Otros activos financieros, corrientes	14.660	6.154.980	932.479
Otros activos no financieros, corrientes	399.797	437.779	502.234
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	14.791.877	20.321.090	10.256.107
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	17.768.634	0	1.084.917
Inventarios	110.354.713	100.648.515	114.004.132
Activos por impuestos, corrientes	1.714.744	435.374	2.935.072
<b>Total de Activos corrientes</b>	<b>145.651.744</b>	<b>128.733.284</b>	<b>130.568.526</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos financieros, no corrientes	984.335	922.242	925.880
Activos intangibles distintos de la plusvalía	194.417	230.023	298.244
Propiedades, planta y equipo	5.449.761	5.747.361	6.261.570
Propiedad de inversión	5.684.628	5.937.898	5.937.898
Activos por impuestos diferidos	1.858.350	1.998.997	3.068.803
<b>Total de Activos no corrientes</b>	<b>14.171.491</b>	<b>14.836.521</b>	<b>16.492.395</b>
<b>Total de activos</b>	<b>159.823.235</b>	<b>143.569.805</b>	<b>147.060.921</b>

# ESTADOS FINANCIEROS

## BALANCE GENERAL 2010 Y 2009 · PASIVOS

Patrimonio y pasivos	31.12.2010 M\$	31.12.2009 M\$	1.01.2009 M\$
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	60.486.768	66.923.951	63.405.629
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19.926.387	13.866.992	15.128.503
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.177.873	107.121	5.563.874
Otras provisiones, corrientes	558.896	545.541	451.491
Pasivos por Impuestos, corrientes	1.378.003	0	201.839
<b>Total de Pasivos Corrientes</b>	<b>86.527.927</b>	<b>81.443.605</b>	<b>84.751.336</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	7.107.241	10.816.214	20.261.134
Otras cuentas por pagar, no corrientes	5.149.332		
Pasivo por impuestos diferidos	1.083.521	1.206.345	1.051.913
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>	<b>13.340.094</b>	<b>12.022.559</b>	<b>21.313.047</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>99.868.021</b>	<b>93.466.164</b>	<b>106.064.383</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido	32.813.626	32.813.626	32.813.626
Ganancias (pérdidas) acumuladas	13.957.368	4.208.998	(1.572.248)
Otras reservas	11.291.274	13.035.293	8.596.592
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	58.062.268	50.057.917	39.837.970
Participaciones no controladoras	1.892.946	45.724	1.158.568
<b>Patrimonio total</b>	<b>59.955.214</b>	<b>50.103.641</b>	<b>40.996.538</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>159.823.235</b>	<b>143.569.805</b>	<b>147.060.921</b>

# ESTADOS FINANCIEROS

## ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

	1.01.2010 31.12.2010 M\$	1.01.2009 31.12.2009 M\$	
<b>Estado de Resultados</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	86.317.225	79.419.449	
Costo de ventas	(61.165.771)	(58.484.736)	
Ganancia bruta	25.151.454	20.934.713	
Otros ingresos, por función	3.203.551	1.073.244	
Gasto de administración	(7.451.025)	(5.463.201)	
Otros gastos, por función	(162.993)	(94.159)	
Ingresos financieros	541.445	88.850	
Costos financieros	(1.399.331)	(1.868.918)	
Diferencias de cambio	292.266	18.279	
Resultados por unidades de reajuste	(504.628)	1.507.104	
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>19.670.739</b>	<b>16.195.912</b>	
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(3.076.609)	(2.766.476)	
<b>Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas</b>	<b>16.594.130</b>	<b>13.429.436</b>	
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>16.594.130</b>	<b>13.429.436</b>	
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	13.926.243	12.643.947	
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.667.887	785.489	
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>16.594.130</b>	<b>13.429.436</b>	
<b>Ganancias por acción</b>			
<b>Ganancia por acción básica</b>			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	76	69
<b>Ganancias por acción diluidas</b>			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	76	69



# ESTADOS FINANCIEROS

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Acumulado 1.01.2010 31.12.2010 M\$	Acumulado 1.01.2009 31.12.2009 M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>16.594.130</b>	<b>13.429.436</b>
<b>Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos</b>		
<b>Diferencias de cambio por conversión</b>		
<b>Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos</b>	<b>(217.625)</b>	<b>(617.022)</b>
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	(217.625)	(617.022)
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	426.592	
<b>Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos</b>	<b>208.967</b>	<b>(617.022)</b>
<b>Otro resultado integral</b>	<b>208.967</b>	<b>(617.022)</b>
<b>Resultado integral total</b>	<b>16.803.097</b>	<b>12.812.414</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	14.135.210	12.026.925
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	2.667.887	785.489
<b>Resultado integral total</b>	<b>16.803.097</b>	<b>12.812.414</b>

# ESTADOS FINANCIEROS

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo Directo	31.12.2010 M\$	31.12.2009 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	88.497.091	68.659.604
Otros cobros por actividades de operación	(679.093)	163.883
<b>Total clases de cobros para actividades de operación</b>	<b>87.817.998</b>	<b>68.823.487</b>
<b>Clases de pagos</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(44.974.910)	(33.828.380)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(15.743.490)	(12.896.969)
Intereses pagados	(2.294.438)	(5.188.963)
Intereses recibidos	32.053	11.333
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(12.202)	2.174.683
Otras entradas (salidas) de efectivo	(55.076)	(180.702)
<b>Total clases de pagos</b>	<b>(63.048.063)</b>	<b>(49.908.998)</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>24.769.935</b>	<b>18.914.489</b>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	(678.632)	(48.012)
Préstamos a entidades relacionadas	(17.878.000)	
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	57.258	44.248
Compras de propiedades, planta y equipo	(280.210)	(68.163)
Compras de activos intangibles	(105.548)	(57.034)
Otras entradas (salidas) de efectivo	6.143.640	(6.000.000)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(12.741.492)</b>	<b>(6.128.961)</b>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones		97.279
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	16.762.611	45.130.490
<b>Total importes procedentes de préstamos</b>	<b>16.762.611</b>	<b>45.227.769</b>
Préstamos de entidades relacionadas	1.156.000	1.045.744
Pagos de préstamos	(26.839.133)	(48.543.584)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(668.944)	(752.043)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(3.532)	(5.536.736)
Dividendos pagados	(2.563.673)	(4.060.207)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(284.509)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>(12.156.671)</b>	<b>(12.903.566)</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(128.228)</b>	<b>(118.038)</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	<b>735.547</b>	<b>853.585</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>607.319</b>	<b>735.547</b>

# ESTADOS FINANCIEROS

## ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Estado de cambios en el patrimonio							
	Capital emitido	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la	Patrimonio total
<b>Por el año terminado al 31.12.2010</b>							
Saldo Inicial Periodo Actual 01/01/2010	32.813.626	12.158.221	877.072	13.035.293	4.208.998	50.057.917	50.103.641
<b>Saldo Inicial Reexpresado</b>	<b>32.813.626</b>	<b>12.158.221</b>	<b>877.072</b>	<b>13.035.293</b>	<b>4.208.998</b>	<b>50.057.917</b>	<b>50.103.641</b>
Cambios en patrimonio							
<b>Resultado Integral</b>							
Ganancia (pérdida)					13.926.243	13.926.243	16.594.130
Resultado integral					13.926.243	13.926.243	16.594.130
Dividendos			(5.921.892)		(5.921.892)	(5.921.892)	(6.742.557)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(5.921.892)	0	13.926.243	(5.921.892)	(6.742.557)
<b>Saldo Final al 31.12.2010</b>	<b>32.813.626</b>	<b>12.158.221</b>	<b>(5.044.820)</b>	<b>13.035.293</b>	<b>18.135.241</b>	<b>58.062.268</b>	<b>59.955.214</b>
Cambios en patrimonio							
<b>Resultado Integral</b>							
Ganancia (pérdida)					12.643.947	12.643.947	13.429.436
Resultado integral	0	0	0	0	12.643.947	12.643.947	13.429.436
<b>Dividendos</b>			<b>(2.424.000)</b>		<b>(1.636.207)</b>	<b>(2.424.000)</b>	<b>(4.060.207)</b>
<b>Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios</b>	<b>4.438.701</b>	<b>4.438.701</b>	<b>(4.438.701)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(262.126)</b>
Total de cambios en patrimonio	0	4.438.701	(6.862.701)	0	0	(2.424.000)	(4.322.333)
<b>Saldo Final al 31.12.2009</b>	<b>32.813.626</b>	<b>12.158.221</b>	<b>(5.985.629)</b>	<b>8.596.592</b>	<b>11.071.699</b>	<b>50.057.917</b>	<b>50.103.641</b>
Cambios en patrimonio							
<b>Resultado Integral</b>							
Ganancia (pérdida)					12.643.947	12.643.947	13.429.436
Resultado integral	0	0	0	0	12.643.947	12.643.947	13.429.436
<b>Dividendos</b>			<b>(2.424.000)</b>		<b>(1.572.248)</b>	<b>(2.424.000)</b>	<b>(4.060.207)</b>
<b>Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios</b>	<b>4.438.701</b>	<b>4.438.701</b>	<b>(4.438.701)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(262.126)</b>
Total de cambios en patrimonio	0	4.438.701	(6.862.701)	0	0	(2.424.000)	(4.322.333)
<b>Saldo Final al 31.12.2009</b>	<b>32.813.626</b>	<b>12.158.221</b>	<b>(5.985.629)</b>	<b>8.596.592</b>	<b>11.071.699</b>	<b>50.057.917</b>	<b>50.103.641</b>



# ANÁLISIS RAZONADO

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

A diciembre del 2010, Almagro S.A. y Filiales muestra ventas en base a promesas de compraventa por MUF 4.051, un 16,1 % más que a diciembre del 2009. Los ingresos de explotación, que miden las ventas en términos contables (escrituras), alcanzan los M\$ 86.317.225, que corresponde a un aumento de 8,69% comparadas a las de diciembre del año 2009. En este incremento de las ventas ha resultado esencial la diversificación exitosa de la cartera de proyectos de Almagro, unida a la excelente imagen de marca.

El nivel de endeudamiento sobre el Patrimonio ha disminuido, variando de 1,87 veces a diciembre del 2009 a 1,67 veces a igual fecha del 2010. Lo anterior se debe principalmente a la caída en el nivel de actividad producto de la crisis de los años 2008-2009. Adicionalmente debe destacarse que ha aumentado la proporción de deuda de CP versus la de LP, variando la primera de un 86,0% de la deuda total en diciembre del 2009, a un 89,4% a diciembre del 2010.

Otro aspecto que es importante destacar es el aumento de las Existencias medidas en conjunto con las Propiedades de Inversión, que después de pasar por un periodo en que éstas bajaban producto del escaso nivel de actividad producto derivado de la crisis, hoy muestran un aumento producto de la compra de terrenos y la activación de proyectos.

Finalmente, respecto a las Ganancias atribuibles a los propietarios de la controladora, éstas fueron mayores en un 10,1% a las del 2009 medidas ambos bajo las normas IFRS. Las utilidades estuvieron por encima de lo presupuestado, llegando a la suma de M\$ 13.926.243.-

## 2. BALANCE GENERAL

Los activos totales de la compañía aumentaron variando de M\$ 143.569.805 a M\$ 159.823.235 al 31 de diciembre de cada año, lo que representa un aumento de 11,3%, variación que tiene su explicación en los siguientes movimientos: el Activo Corriente presenta una variación positiva de 13,1%, explicada fundamentalmente por un aumento de los "Inventarios" producto del aumento en el nivel de actividad y la compra de terrenos y de las "Cuentas por cobrar a entidades relacionadas". El Activo No Corriente disminuyó en un 4,5%.

Respecto al Pasivo Total (Pasivo + Patrimonio) éste aumenta en M\$ 16.253.430, compatible con un aumento del nivel de actividad y que se explica por un aumento de los Pasivos (Corrientes y No Corrientes) en M\$ 6.401.857, un aumento del Interés Minoritario en M\$ 1.847.222 y por un aumento del Patrimonio en M\$ 8.004.351.-

El Pasivo Corriente de la compañía aumentó en M\$ 5.084.322 (6,2%). Este se explica por el aumento de las Cuentas comerciales y otras cuentas por Pagar en M\$ 6.059.395 y de las Cuentas por pagar a entidades relacionadas en M\$ 4.070.752. Estas alzas fueron compensadas por una baja en los "Pasivos Financieros" de M\$ 6.437.183.-

El Pasivo No Corriente aumentó en M\$ 1.317.535, debido al reconocimiento de una deuda con el vendedor de un sitio en La Dehesa en la cuenta "Otras cuentas por pagar" en M\$ 5.149.332, que fue compensado por una baja en los Pasivos Financieros no corrientes de M\$ 3.708.973.-

El Patrimonio Total ha aumentado en M\$ 9.851.573, producto de la utilidad de ejercicio, menos los dividendos pagados durante el 2010.

# ANÁLISIS RAZONADO

## 3. ESTADO DE RESULTADOS

La ganancia atribuible a los propietarios después de impuestos que presenta Almagro S.A. y filiales para el período terminado el 31 de diciembre del año 2010, asciende a M\$ 13.926.243.-

Un aumento en los Ingresos de Explotación de un 8,7%, sumado al aumento de los Costos de Explotación en un 4,5%, tiene como efecto un aumento del Margen en un 20,1%; el que sumado al aumento de los gastos de Administración y Ventas en un 36,4% y una disminución del costo \*financiero en 25,1% - producto de un menor endeudamiento y de un menor costo de la deuda - determina un aumento en la Ganancia atribuible a los propietarios de un 10,1%.

## 4. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DE LOS FLUJOS.

El flujo operacional de Almagro S.A. y filiales muestra un saldo positivo de M\$ 24.769.935 que está básicamente explicado por Recaudación de deudores por venta por M\$ 87.817.998. Este flujo positivo fue compensado por Pagos a proveedores por M\$ 44.974.910, a Empleados por M\$ 15.743.490, y por intereses pagados en el periodo por M\$2.294.438 principalmente.

El flujo originado por actividades de financiamiento muestra un saldo negativo de M\$ 12.156.671, explicado principalmente por un flujo negativo correspondiente al Pago neto de créditos por un monto de M\$ 10.076.522 y por el Pago de dividendos por M\$ 2.563.673.- Estos flujos fueron compensados por Préstamos a EERR por M\$ 1.152.468.-

Respecto al flujo originado por actividades de inversión muestra un saldo negativo por un monto de M\$ 12.741.492 que se explica básicamente por Préstamos a entidades Relacionadas.

Finalmente Almagro S.A. y filiales quedó con un saldo de efectivo y efectivo equivalente por un total de M\$ 607.319.-

## 5. ANÁLISIS FINANCIERO DEL BALANCE GENERAL

Liquidez	31-dic-2010	31-dic-2009
Liquidez Corriente	1,68	1,58
Razón Acida	0,18	0,34
<b>Endeudamiento</b>		
Razón de Endeudamiento	1,67	1,87
Deuda C.P. / Deuda Total	0,87	0,87
Deuda L.P. / Deuda Total	0,13	0,13
Cobertura Gastos Financieros	15,06	9,67
<b>Actividad</b>		
Rotación Inventario	0,5798	0,5449
Permanencia de Inventario	620,95	660,64
<b>Resultados</b>		
Ingresos de Explotación	86.317.225	79.419.449
Costos de Explotación	-61.165.771	-58.484.736
Ventas en Unidades	834	780
Ventas en M\$	86.916.433	76.069.331
Resultado Operacional	25.151.454	20.934.713
Gastos Financieros	-1.399.331	-1.868.918
RAIIDAIE	21.070.070	18.064.830
Ut. (pp) después de tax	16.594.130	13.429.436
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad del Patrimonio	30,2%	29,5%
Rentabilidad del Activo	10,9%	9,2%
Rendimiento Activos Op.	19,8%	16,4%
Utilidad por Acción	90,61	73,33

El Análisis Financiero de diciembre del 2010 respecto al del 2009, nos indica una mejoría en la liquidez, en la actividad y en los resultados producidos; y una baja en el endeudamiento producto de una serie de movimientos que a continuación trataremos de explicar:

Los índices de liquidez muestran en la Liquidez Corriente un aumento respecto a diciembre del 2009 producto del aumento de las "Cuentas por cobrar EERR" y de los "Inventarios". Por otro lado disminuye la Razón Acida, debido a un aumento del Pasivo Corriente en una proporción mayor al aumento de los fondos disponibles.

La Razón de Endeudamiento cayó reflejando así el menor nivel de actividad e inversión de la compañía, manteniendo eso si la relación de deuda no corriente versus deuda corriente. El índice de Cobertura Gastos Financieros mejora producto del buen resultado del año y de la caída tanto de la deuda como del costo de esta.

Los índices de actividad muestran un aumento en la Rotación de Inventario, consecuente con una caída en la Permanencia de Inventario, todo ello concordante con la baja en los niveles de actividad que ha provocado una caída de

las existencias promedio, si bien la existencia al cierre del año 2010 había aumentado respecto al cierre del año 2009. Es importante destacar que en la industria inmobiliaria el ciclo productivo dura entre 18 y 24 meses por proyecto y es usualmente inferior al ciclo de ventas, lo que significa que en una situación de crisis una baja en los niveles de actividad usualmente van acompañados por decrecimiento en el nivel de inventario.

Los Ingresos y Costos de Explotación expuestos en los Resultados, muestran un razonable crecimiento respecto de las cifras de este año respecto al anterior. El Resultado se ve negativamente impactado en el “Resultado por unidades de reajuste” y positivamente por los Gastos Financieros ya comentados con anterioridad. Esta mejora se refleja de igual forma en la rentabilidad del patrimonio y en la rentabilidad sobre activos. Por su parte las ventas en unidades y en pesos correspondientes a las promesas de compraventa del año, muestran un aumento respecto del año anterior, sorprendiéndonos con su desempeño a pesar del terremoto.

## **6. ANÁLISIS DE DIFERENCIAS ENTRE VALORES LIBROS/ECONÓMICOS/DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS**

Consideramos que no existen diferencias relevantes en las distintas valorizaciones de nuestros principales activos.

## **7. VARIACIONES EN EL MERCADO, COMPETENCIA Y PARTICIPACIÓN RELATIVA**

Como ya es sabido, el año 2010 mantuvo las turbulencias a nivel mundial; un escenario macroeconómico marcado por la volatilidad, alza en las tasas de interés reales, una disminución sostenida de los niveles de inflación, y un leve relajamiento en las políticas de aprobación de créditos hipotecarios por los bancos e Instituciones Financieras, fueron los principales catalizadores de la actividad que mostró el sector inmobiliario.

En resumen el mercado inmobiliario se caracterizó por mostrar un repunte en las ventas, especialmente a partir del segundo trimestre del 2010, mostrando una cautelosa reactivación de proyectos inmobiliarios y de construcción.

La competencia del mercado, más que estar reflejada en el número de proyectos que se encuentran actualmente en construcción o venta, está determinado en base a los productos que se ofrecen. A modo de ejemplo, no todos los departamentos de tres dormitorios son competencia entre sí, ya que el abanico de metrajes en que se construyen departamentos con este programa hace que sólo algunos sean competencia real. Por otro lado, la ubicación dónde estén emplazados determinará si son competencia entre sí. Estos factores y otros como metraje, terminaciones, espacialidad, entre otros, hacen imposible hacer un análisis de la competencia en este informe, ya que se requeriría hacer un estudio por líneas de producto y por sector, el que sin duda sería muy extenso.

## **8. ANÁLISIS DE RIESGO DEL MERCADO**

Los principales factores de riesgo operativo que enfrenta la Compañía son los ciclos económicos, la Tasa de interés, la Competencia, la Regulación en materia de desarrollo inmobiliario y construcción, y en menor medida el tipo de cambio y el precio de los commodities.

Respecto a los ciclos económicos, la venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de cumplir con pagos de créditos hipotecarios. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el emperamiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos a distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. Por todo lo anterior es sumamente importante saber reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos, pues como revelan los estudios sobre el tema, la Industria Inmobiliaria reacciona acentuando los ciclos.



Otra fuente de riesgo a la que se ve expuesta la empresa es la tasa de interés, la cual afecta por una parte a nuestros pasivos (tasa de corto plazo), y por otra las expectativas de nuestros clientes (tasa de largo plazo) respecto a la conveniencia de comprar o no bienes inmuebles usando endeudamiento. Respecto al riesgo que enfrentamos ante variaciones del Tipo de Cambio, este es mínimo; ya que sólo nos afecta indirectamente a través de la compra de insumos importados, que son un porcentaje bajo de nuestros costos. Por último, el precio de los commodities no tiene efecto directo en el riesgo al que está expuesta la empresa.

Respecto a la cobertura de la empresa ante el riesgo a que está expuesta, cabe mencionar los cambios en la tasa de interés, para lo cual la empresa tiene como política el mantener los precios de nuestros productos en UF. Respecto a los pasivos, se hace un seguimiento permanente de las tasas ante los distintos plazos, para elegir aquellos que optimizan la situación de la empresa. Adicionalmente Almagro S.A. recibe mutuos y letras hipotecarias como pago por la venta de los inmuebles que vende; la venta de estos instrumentos no produce efectos en resultados, ya que cualquier diferencia respecto a su valor par, es de cargo o a favor del comprador. También la empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera.

Almagro tiene por política el mantener asegurados todos sus activos sujetos a riesgo, siendo los principales el edificio institucional, todos los proyectos de casas y edificios, las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos, y la flota de camionetas, camiones y maquinarias. Adicionalmente tenemos seguros de responsabilidad civil, de remesa de valores y seguro de vida de todos nuestros trabajadores.

Los proyectos que construimos, en los cuales se concentra la mayor fuente de riesgos, se aseguran con póliza de "Todo Riesgo Construcción" desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada; cambiándose luego a un seguro de "Incendio" hasta el momento en que es transferida al futuro propietario. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que consideramos que estamos razonablemente cubiertos. A finales del año 2008 hicimos una selección de Corredores de Seguros, saliendo elegida la empresa Aon Risk Services, compañía muy prestigiada a nivel internacional, que nos ha asesorado en la determinación de todos aquellos riesgos a los que estamos expuestos y en los seguros más adecuados para cubrirlos.