

PRESENTACIÓN CORPORATIVA

JUNIO 2010

www.salfacorp.com



CONTENIDOS

SALFACORP

CAPÍTULO 01

LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 02

UNIDADES DE NEGOCIO

CAPÍTULO 03

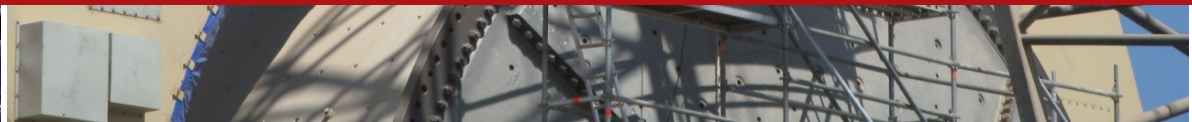
ANTECEDENTES FINANCIEROS

CAPÍTULO 04

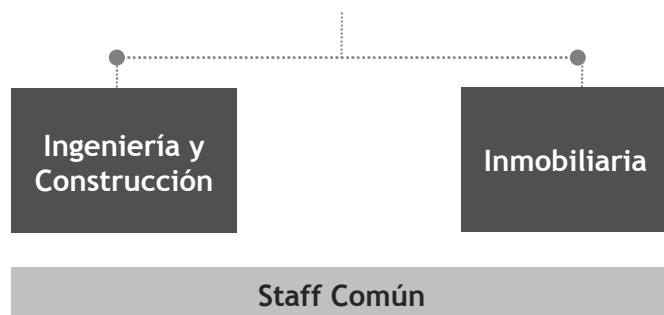


SALFACORP

CAPÍTULO 01



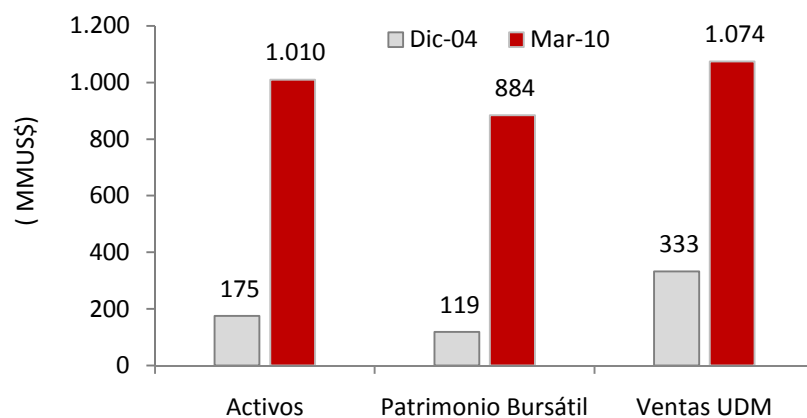
SALFACORP...UNA EMPRESA CONSOLIDADA



SalfaCorp se ha consolidado como la principal empresa de la industria de la construcción en Chile y una de las mayores de Latinoamérica:

- 81 años de historia en las grandes obras del país,
- Empresa sustentable,
 - ✓ Continuo fortalecimiento de la estructura organizacional,
 - ✓ Relaciones de largo plazo con clientes,
- Manejo flexible de los negocios para potenciar el crecimiento y la rentabilidad,
 - ✓ Enfoque en Montaje Industrial,
 - ✓ Uso de know how en nuevos negocios:
 - mantención industrial, construcción de túneles, puertos e infraestructura.
- Internacionalización de bajo riesgo,
 - ✓ De la mano con clientes,
 - ✓ Ingreso a Perú, Argentina y Colombia (ventas '09: US\$46 millones),
 - ✓ Exportación del modelo de negocios de especialización,
 - ✓ Plataforma para expansión internacional.

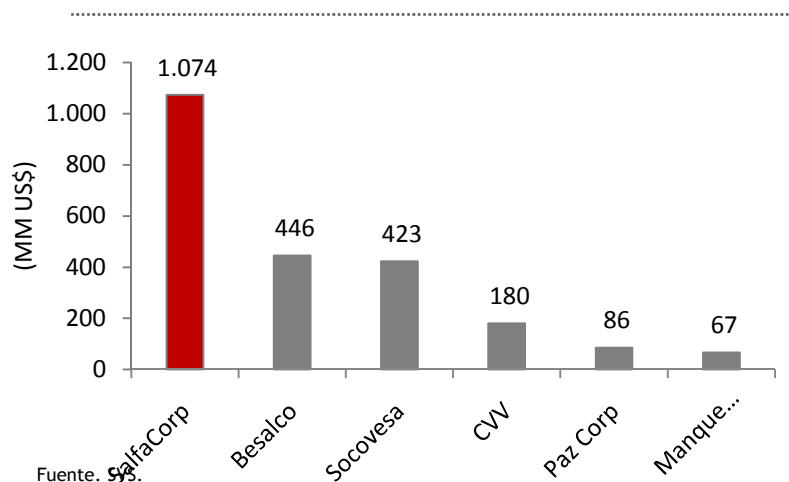
SalfaCorp, marzo 2010 (*)



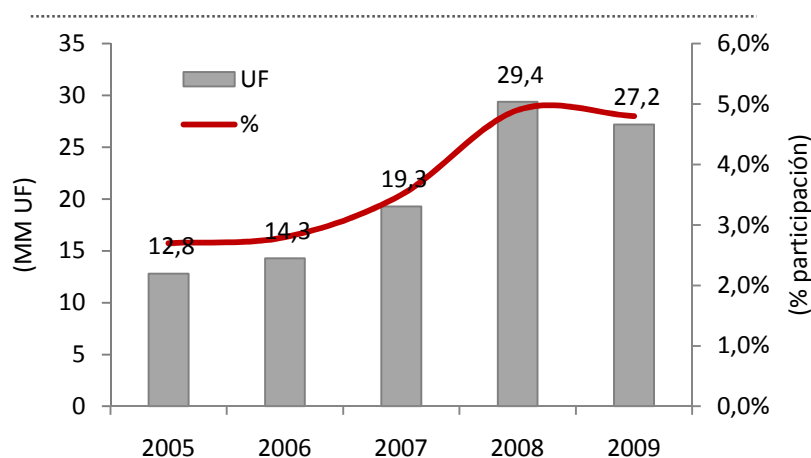
(*) Considera el tipo de cambio al cierre de diciembre de 2004 (\$557,40/US\$) y marzo 2010 (\$ 524,46 /US\$)

SALFACORP...RECONOCIDO LIDERAZGO

Ingresos UDM Principales Compañías de la Industria (mar-10 / dic-09)



Evolución Ventas y Participación de Mercado SalfaCorp



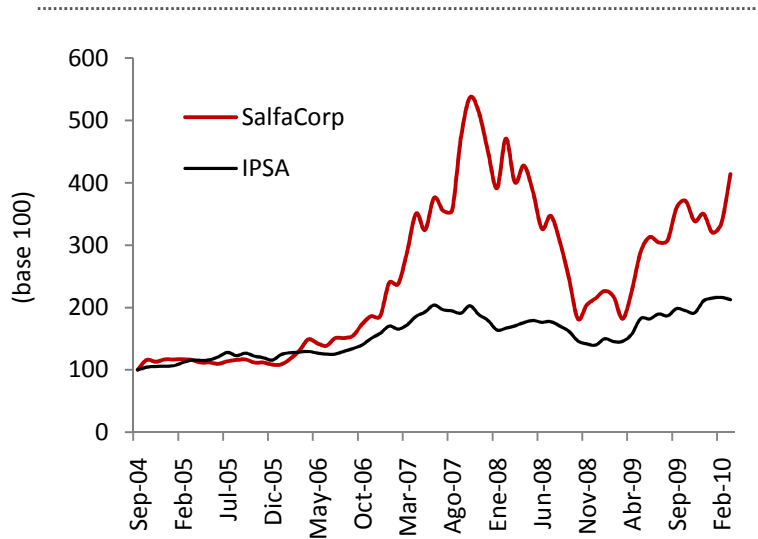
Fuente: SalfaCorp - Cámara Chilena de la Construcción.

- **Fuerte posicionamiento en los negocios de Ingeniería y Construcción y Desarrollo Inmobiliario:**
 - ✓ Liderazgo histórico en Ingeniería y Construcción,
 - ✓ Segunda empresa inmobiliaria tras fusión con Aconcagua y Fourcade,

- **Activa gestión financiera permite crecimiento sustentable,**
 - ✓ Diversificación de fuentes de financiamiento: fondos de inversión, compañías de seguros, bancos y mercado local,
 - ✓ Emisión de Bonos en el mercado local (UF 4,0 millones) con plazos entre 5 y 21 años,
 - ✓ Aumento de Capital (US\$40 millones),
 - ✓ Renovación / Colocación de Efectos de Comercio en el mercado local (UF 1,0 millón),
 - ✓ Reestructuración de pasivos de corto plazo a largo plazo (UF 3,5 millones) con plan de pago entre 1 a 7 años plazo.

SALFACORP...UN MODELO VALIDADO POR EL MERCADO

Evolución Precio Acción SalfaCorp vs IPSA

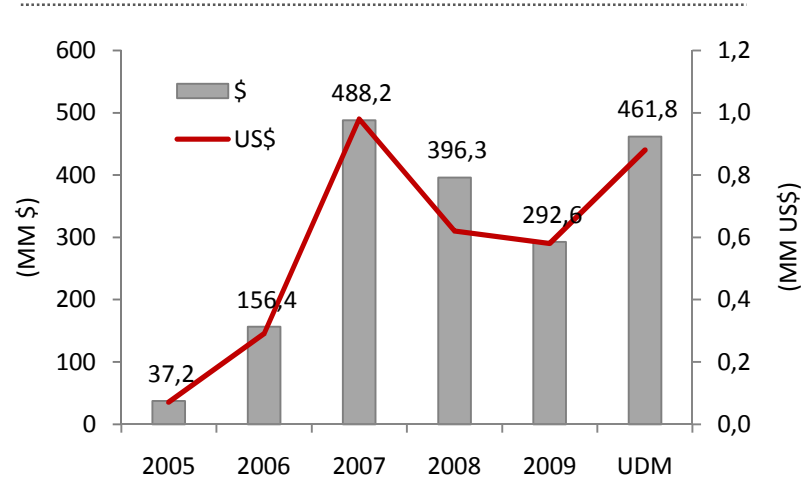


La Compañía ha mostrado una positiva evolución en sus resultados, consolidándose como un activo agente en el mercado de capitales, lo que se ha reflejado en la valorización de la Compañía y en el volumen de transacciones:

- Apertura a Bolsa en octubre de 2004,
- Apreciación de la acción de 379,2% desde su apertura en 2004 a marzo 2010 vs 121,4% del IPSA en el mismo período,
- Constante crecimiento en la liquidez de la acción,
 - ✓ Monto Promedio Transado Diario US\$ 0,88 millones
- Incorporación al índice IPSA en el 2008,

Patrimonio Bursátil (mar-10) = US\$ 884 millones

Montos Transados Promedio Diario



Clasificación de Riesgo, marzo 2010

Solvencia / Acciones BBB+ / 1ª Clase Nivel 3 / Nivel 3 A- / 1ª Clase Nivel 3	Efectos de Comercio BBB+ / Nivel 2 / F2 A- / Nivel 2
Bonos BBB+ A-	Perspectivas Estables

80 AÑOS DE HISTORIA

1929

Inicio de actividades bajo el nombre de Salinas y Fabres

1930-1960

Ejecución de importantes obras: Estadio Nacional (1938), Templo Motivo de Maipú (1946) y Oleoducto Con-Cón Maipú (1958)

1951

Apertura de sucursal en Punta Arenas

1976

Transformación en Sociedad Anónima

1993

Creación de filial Empresa de Montajes Industriales Salfa S.A. y Salfa Inmobiliaria S.A. (canaliza operaciones inmobiliarias en Santiago y Punta Arenas)

1997

Constitución de Inmobiliaria Geosal S.A. en partes iguales con Corporación Geo (centraliza operaciones inmobiliarias en V Región y Región Metropolitana)



1998

Reestructuración corporativa, a través de la creación de filiales especializadas

2004

Apertura en Bolsa (25% propiedad) y aumento de capital (MMUS\$24), Adquisición del 50% de Inmobiliaria Geosal S.A., Reestructuración corporativa bajo la matriz SalfaCorp S.A.

2006

Apertura de oficina en China (abastecimiento de materiales), Adquisición del 100% de Metalúrgica Revesol

2007

Inicio de proceso de internacionalización: Argentina (Salfa Construcciones Transandinas S.A.) y Perú (Salfa Perú S.A.), Adquisición del 70% de Des&Sal S.A.C. (Perú), Fusión con Aconcagua S.A., una de las principales inmobiliarias del país.

PRINCIPALES HITOS 2009 Y 2008



2009

Expansión a Colombia (Salfa Colombia S.A.S.) dependiente de Salfa Ingeniería y Construcción S.A.,

Reorganización de la estructura de negocios, fusionando Salfa Desarrollo S.A. con unidades de negocios de Ingeniería y Construcción e Inmobiliaria.

Proceso de Reestructuración Financiera: colocación de *efectos de comercio* (UF 1,0 millón), *reestructuración de pasivos* desde corto a largo plazo (UF 3,5 millones), estructurados en un plan de pago entre 1 a 7 años, y emisión de *bonos* en el mercado local (UF 1,0 millón) en una serie a 5 años plazo,

Entre las 500 mayores empresas de América Latina, según ranking de América Economía

Adopción de Estándares Internacionales de Información Financiera (IFRS)



Nueva especialidad en el negocio de Ingeniería y Construcción: infraestructura (desarrollo de caminos y puentes),

2008

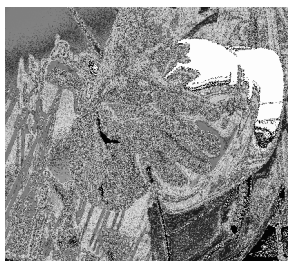
Fusión por absorción de Aconcagua S.A. con SalfaCorp S.A. mediante aumento de capital (US\$ 49 millones),

Ingreso de la acción de SalfaCorp S.A. en el Índice de Precios Selectivo de Acciones (IPSA),

Emisión de bonos en el mercado local - primera de la industria - (UF 3,0 millones) en dos series a 5 y 21 años plazo,

Aumento de capital de 12,7% de la propiedad (US\$40 millones) para consolidar las inversiones efectuadas en el último tiempo,

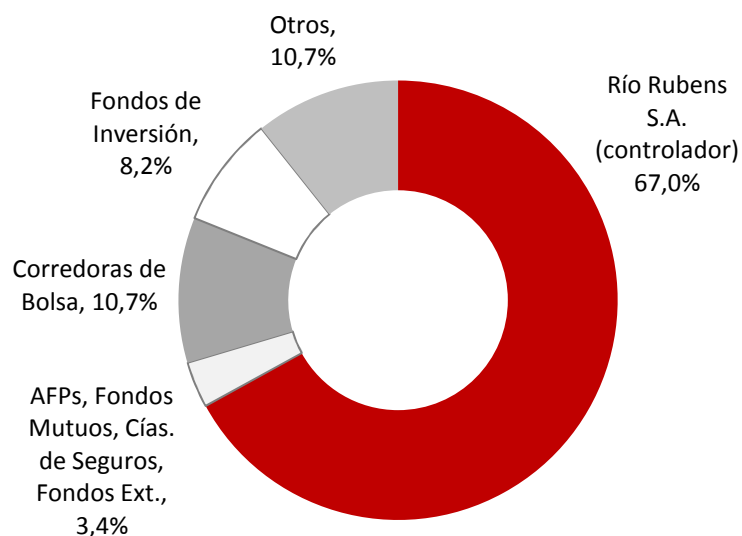
Nuevas especialidades en negocio de Ingeniería y Construcción: mantenimiento industrial y construcción de túneles y obras marítimas (adquisición de 66,7% de Constructora Propuerto),



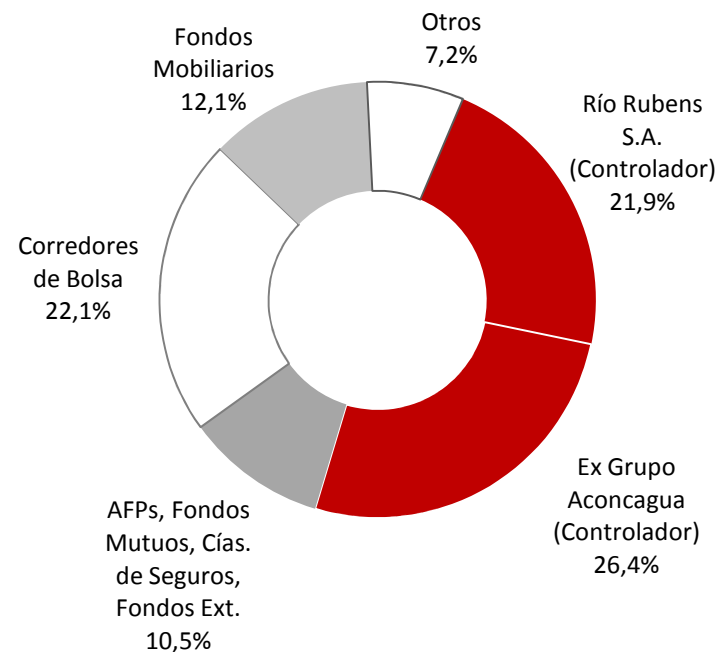
Consolidación de SalfaPerú: adquisición del 100% de Des&Sal S.A.C y, del 80% de las acciones de la sociedad HV Contratista S.A.

GOBIERNO CORPORATIVO, PROFESIONAL Y MODERNO

**Estructura de Propiedad
(dic-04)**



**Estructura de Propiedad
(mar-10)**

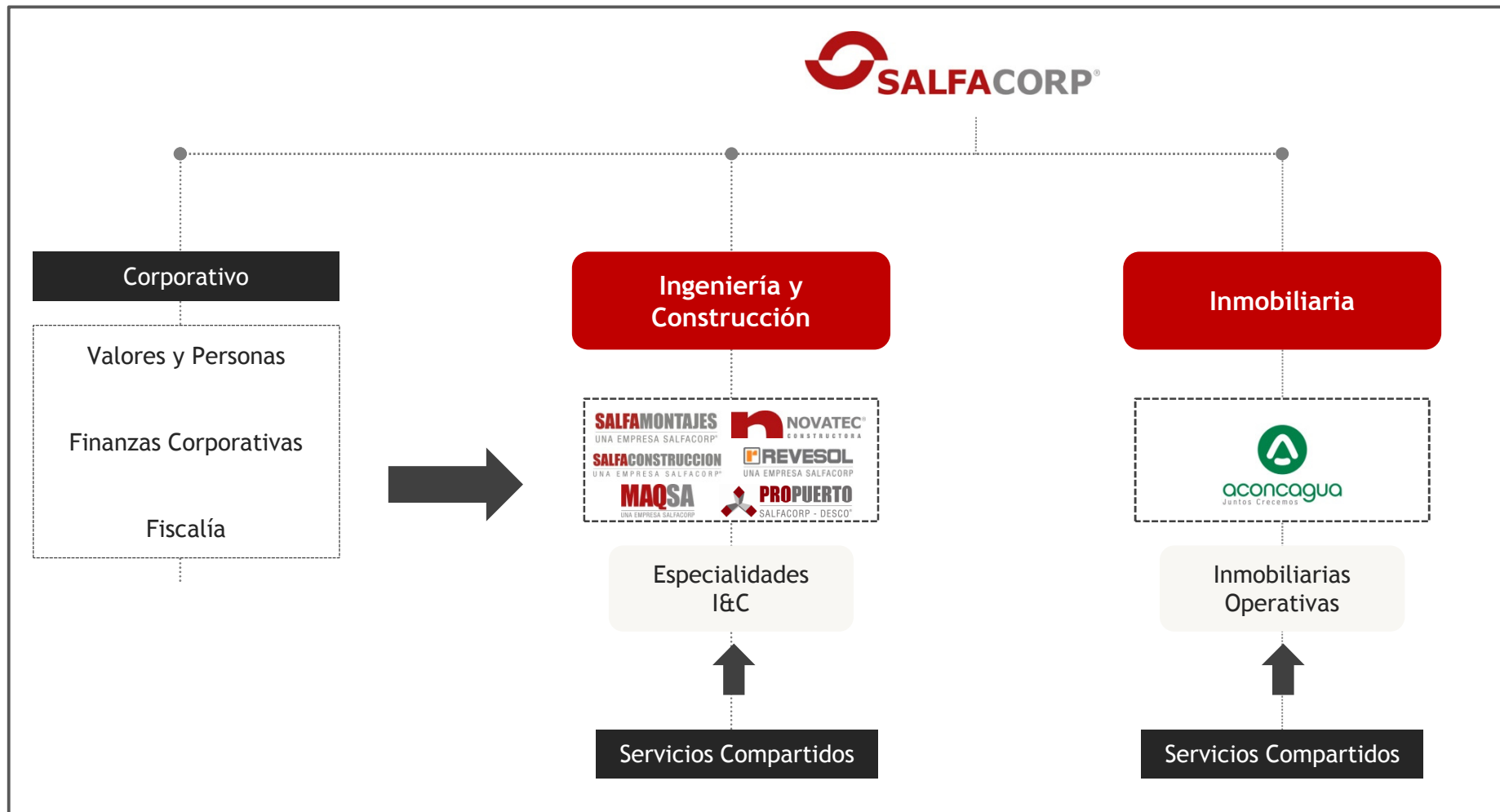


- Inversionistas prestigiados y con visión de largo plazo,
- Directorio profesional con presencia de directores independientes,



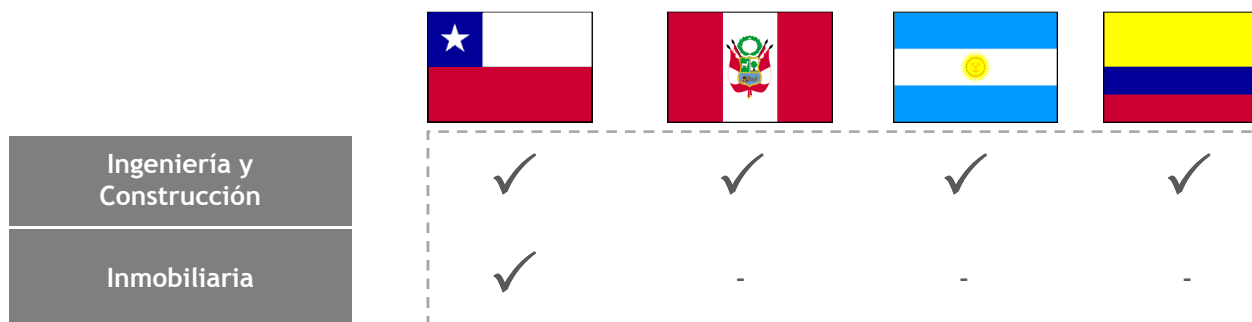
- Administración profesional y con amplia experiencia en el negocio,
- Comité de Directores y especializados por unidad de negocio.

MODELO DE NEGOCIOS: VENTAJAS COMPETITIVAS ESTRATÉGICAS Y SINERGIAS

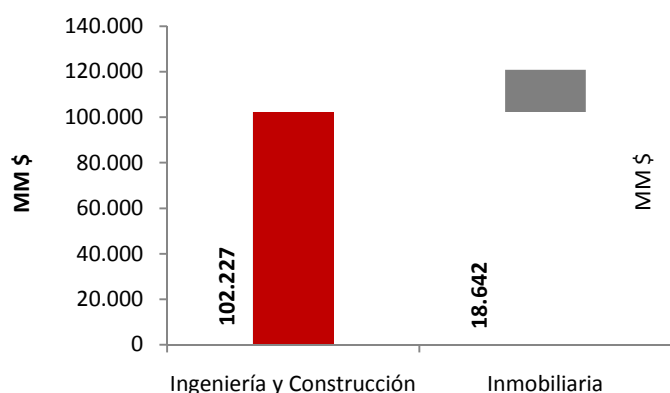


DIVERSIFICACIÓN Y COMPLEMENTARIEDAD DE NEGOCIOS...

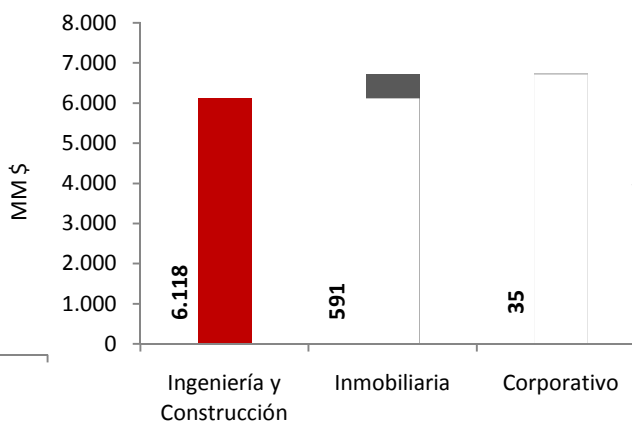
2 unidades de negocio ...presencia en 4 países



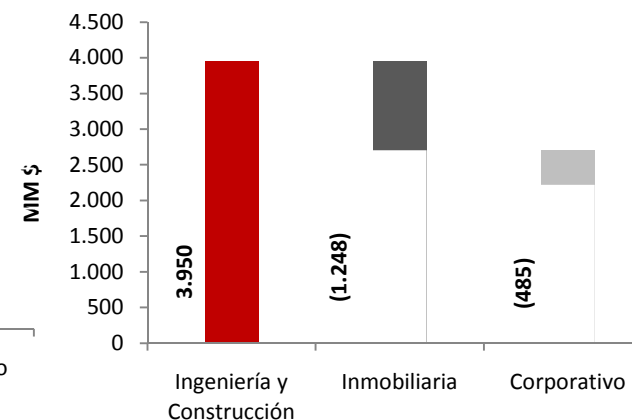
Composición Ingresos (3m-10)
Total: \$120.869 millones



Composición EBITDA (3m-10) (*)
Total: \$6.745 millones



Composición Utilidad (3m-10)
Total: \$2.217 millones



- Diversificación de las fuentes de ingresos,
- Negocios complementarios,
- Estabilidad de los flujos de caja consolidados,
- Flexibilidad en el uso de recursos humanos.

(*) EBITDA se define como la suma de las cuentas Ganancia Bruta, Otros ingresos, por función, Costos de distribución, Gasto de administración, Depreciación y Amortización de Intangibles, Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.



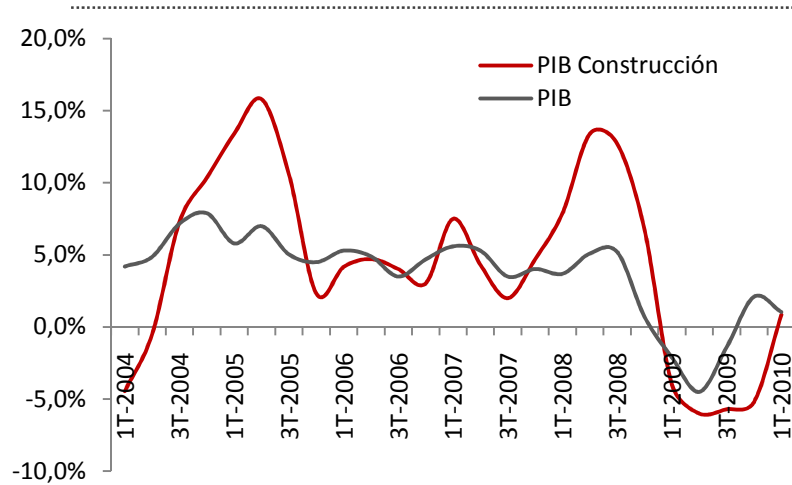
LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 02

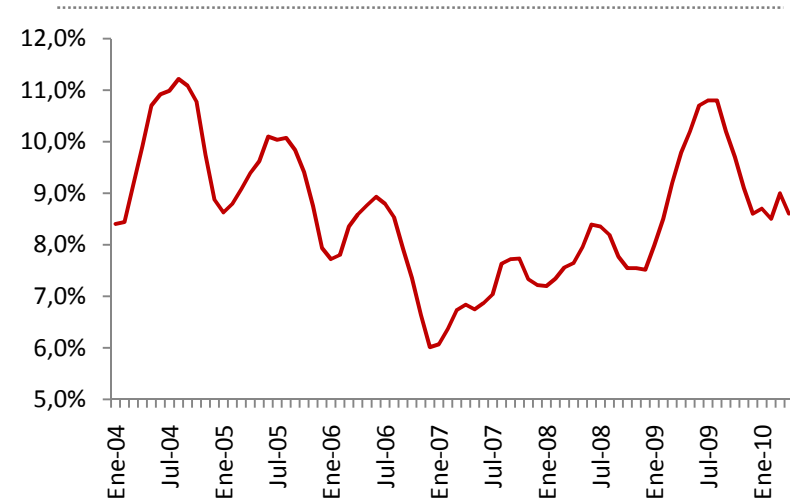


ENTORNO ECONÓMICO MUESTRA SEÑALES DE RECUPERACIÓN

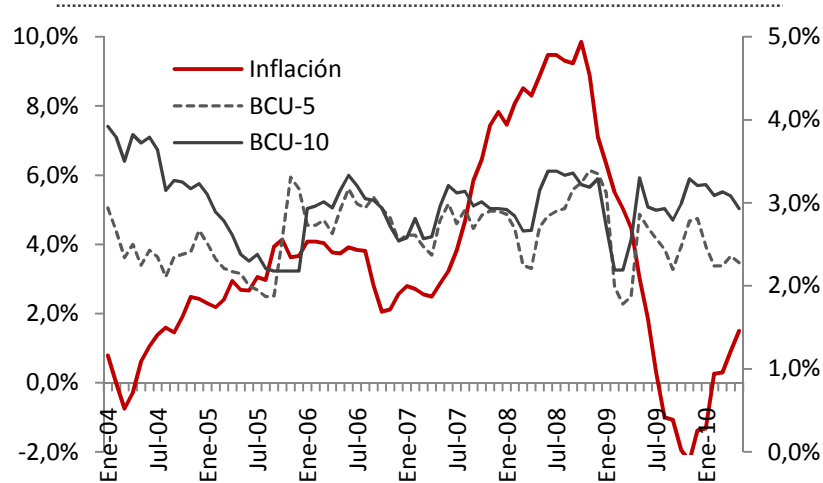
PIB Economía Nacional vs PIB Construcción



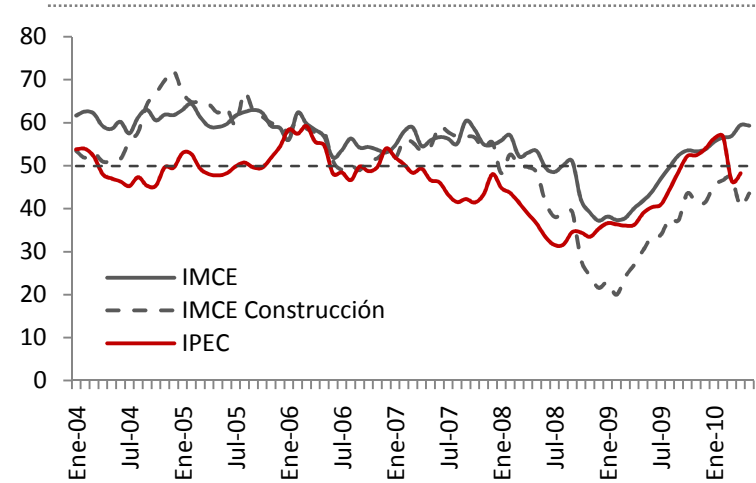
Tasa de Desempleo



Tasas de Interés (BCU) vs Inflación



Expectativas Económicas

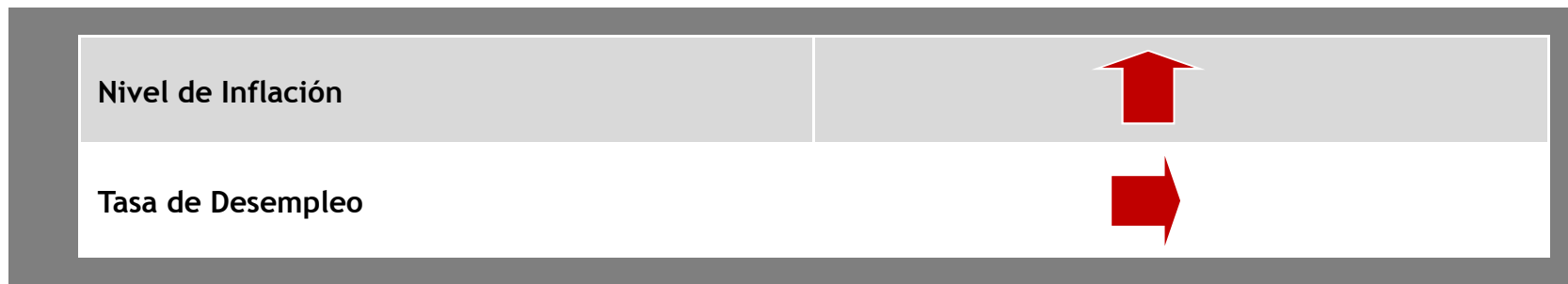


FAVORABLE ENTORNO ECONÓMICO

(+)

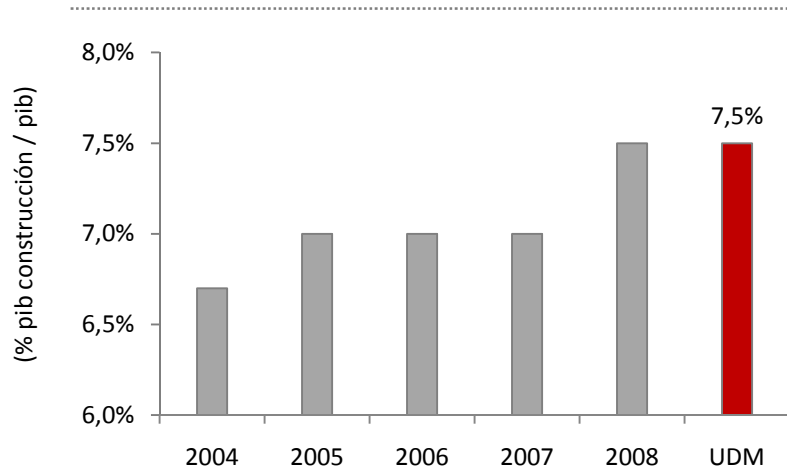


(-)



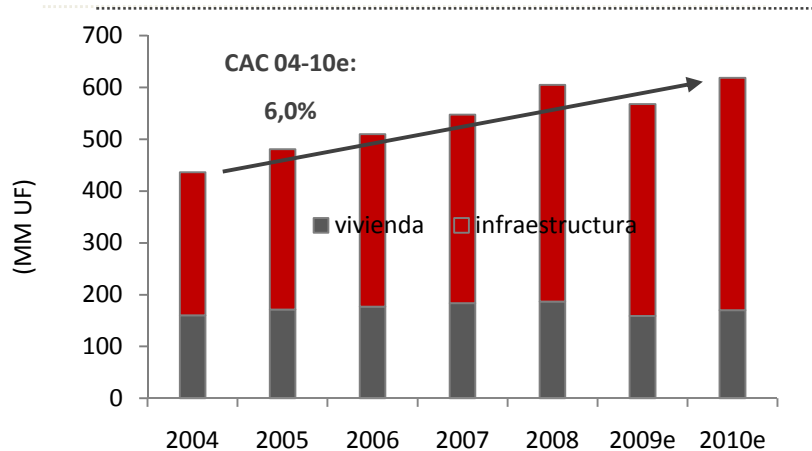
LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

% PIB Construcción / PIB

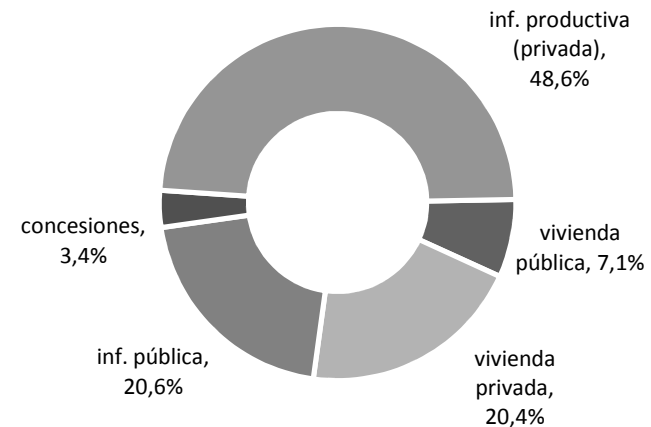


- Industria de gran relevancia para el país (7,5% del PIB),
- Crecimiento promedio anual de 5,4%e en los últimos 5 años,
- Industria atomizada y con crecientes niveles de consolidación lo que favorece posición de grandes compañías con portfolios diversificados,
- Industria se divide en dos áreas principales :
 - ✓ Infraestructura (Ingeniería y Construcción),
 - ✓ Vivienda (Desarrollo Inmobiliario).

Evolución de la Inversión en Infraestructura y Vivienda (MM UF)

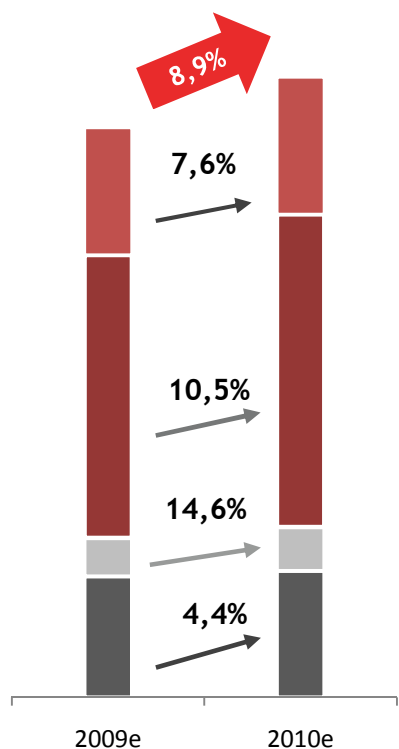


Composición de la Inversión en Construcción (Inversión 2010e: MM UF618,6)



PERSPECTIVAS PARA LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

SalfaCorp participa activamente en los sectores más relevantes (Infraestructura Productiva y Vivienda Privada), que representan en torno al 70% de la industria de la construcción en Chile.



■ vivienda privada ■ vivienda pública
 ■ inf. productiva ■ inf. pública

Variación Inversión en Construcción 2009 vs 2010e

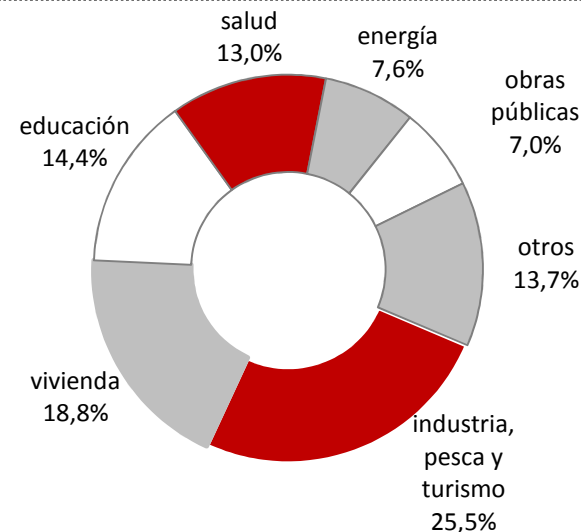
Sector	MMUF			Var. % '109e/09 Caso Base
	2008	2009	2010e Caso Base	
Vivienda	186,7	159,0	169,9	6,9%
Pública	29,2	38,3	43,8	14,6%
Privada	157,5	120,7	126,1	4,4%
Copago Prog. Sociales	8,7	16,7	25,3	51,4%
Inmob. sin Subsidios	148,8	104,0	100,8	-3,1%
Infraestructura	418,4	409,2	448,7	9,6%
Pública	121,4	127,0	136,7	7,6%
Pública	97,4	97,2	96,2	-1,1%
Empresas Autónomas	15,3	22,7	19,7	-13,3%
Concesiones OOPP	8,7	7,1	20,8	193,9%
Productiva	297,1	282,2	312,0	10,5%
Empresas Públicas	17,8	14,1	11,3	-19,9%
Privadas	279,2	268,1	300,7	12,1%
Inversión en Construcción	605,1	568,2	618,6	8,9%

ESTIMACIÓN DEL IMPACTO DEL TERREMOTO EN LA INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA...

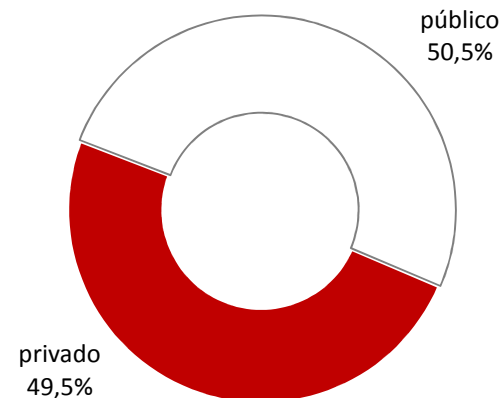
Estimación de Impacto del Terremoto en Economía Local

Sector	US\$ millones		
	Público	Privado	Total
Salud	2.720	0	2.720
Obras Públicas	1.458	0	1.458
Vivienda	3.258	685	3.943
Agricultura	9	592	601
Municipalidades	96	0	96
Educación	1.536	1.479	3.015
Bienes nacionales y otros	1.376	0	1.376
Transportes y Telecomunicaciones	0	523	523
Industria, Pesca y Turismo	0	5.340	5.340
Energía	0	1.601	1.601
Otros	130	137	267
Pérdida de Infraestructura	10.582	10.357	20.939
Pérdida PIB			7.606
Otros Gastos (escombros, alimentación, etc.)			1.117
Total			29.662

Según sector de la economía



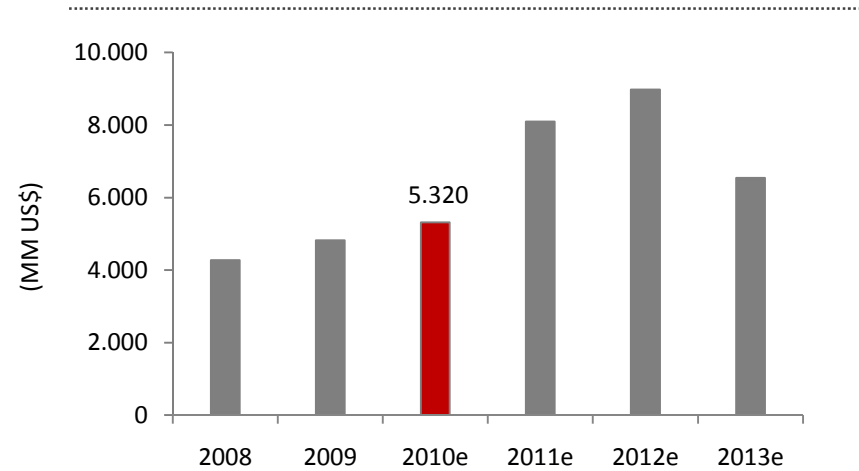
Según responsabilidad pública vs privada



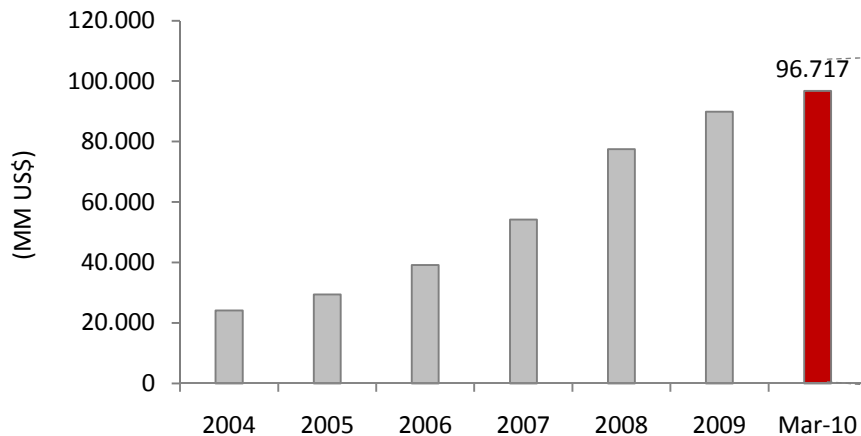
INFRAESTRUCTURA... ↑ GASTO EN CONSTRUCCIÓN EN FUTUROS PROYECTOS DE INVERSIÓN

- Gasto en construcción crecería en 2010e (+10,0% '10e/'09)
 - ✓ Energía, minería y puertos como principales *drivers* ,
- *Record* de proyectos de inversión a ser desarrollado en los próximos años.

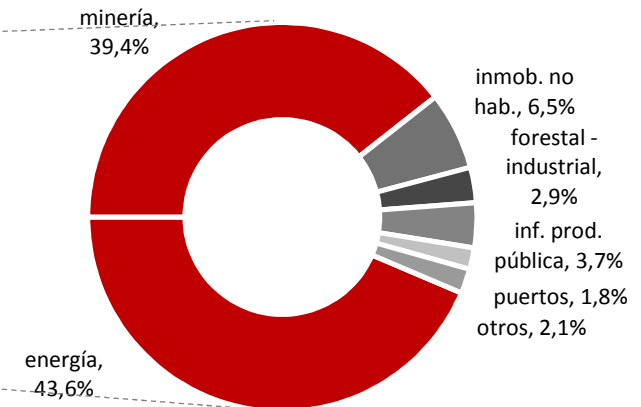
**Gasto en construcción
MM US\$5.320 ('10e)**



**Catastro de proyectos futuros de inversión
MM US\$96.717 (mar-10)**



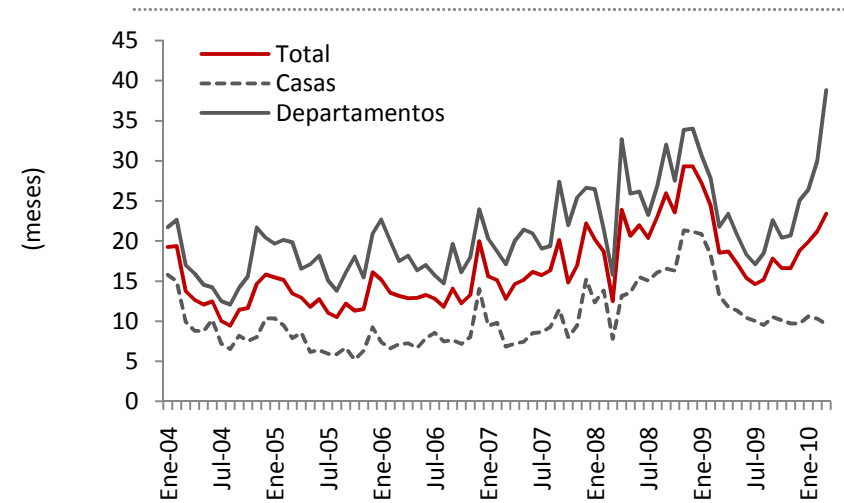
Composición del Backlog de Proyectos de Inversión en Chile (MM US\$96.717)



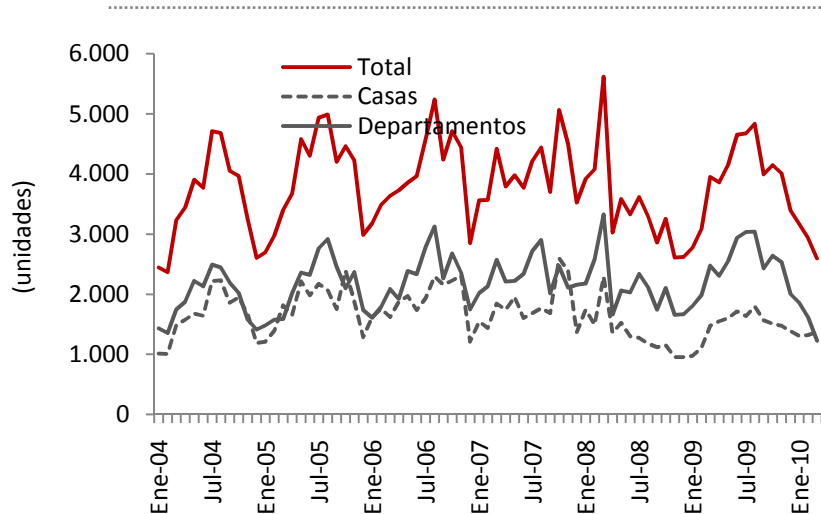
VIVIENDA...SITUACIÓN Y TENDENCIA DE MERCADO

- Situación del Mercado Inmobiliario (3m-10)
 - ✓ crecimiento en ventas en meses de ene-10 y feb-10 derivado de:
 - estrategias de comercialización de las empresas inmobiliarias,
 - positivo impacto de los subsidios estatales,
 - favorables condiciones de financiamiento,
 - ✓ impacto en la actividad en el mes de mar-10 producto de efecto terremoto,
 - ✓ ajuste en stock en comparación a meses previos:
 - inicios de viviendas por debajo de sus niveles "históricos" y repunte en ventas,
- Panorama Inmobiliario (2010e)
 - ✓ gran variedad de oferta y precios atractivos de las inmobiliarias, sumado a condiciones de tasas y subsidios estatales, serían los ejes de la recuperación definitiva del sector durante 2010e.

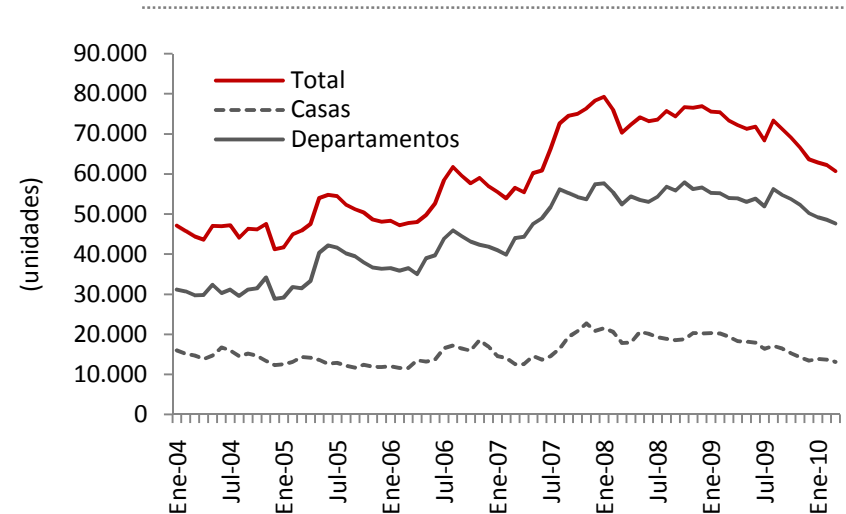
Meses para agotar stock



Venta de Viviendas (unidades)



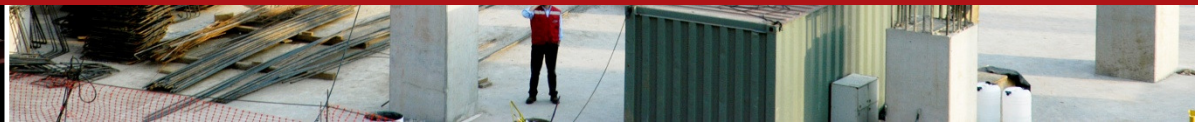
Oferta de Viviendas (unidades)





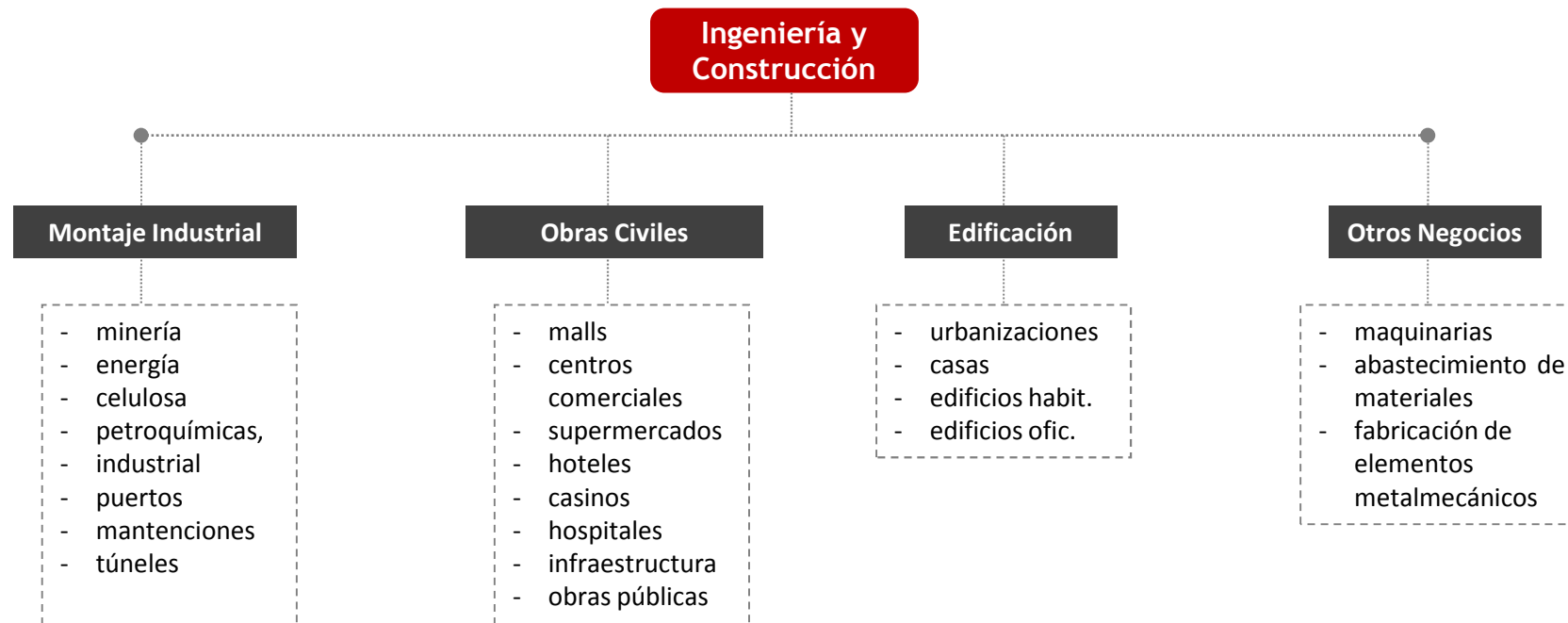
UNIDADES DE NEGOCIOS

CAPÍTULO 03



MODELO DE NEGOCIOS EN BASE A ESPECIALIZACIÓN POR TIPO DE NEGOCIO...

Modelo de Negocios organizado en base a Especialización por Tipo de Negocio

**Estrategia del negocio de Ingeniería y Construcción**

- Diversificación de ingresos a través de valor agregado y segmentación,
- Expansión en especialidades:
 - ✓ montajes, obras civiles, edificación,
- Nuevas especializaciones:
 - ✓ mantenciones industriales, túneles, puertos, infraestructura,
- Expansión geográfica:
 - ✓ Perú : Montaje industrial y consolidar marca,
 - ✓ Argentina : Conocer mercado y consolidar equipo,
 - ✓ Colombia.

MODELO DE NEGOCIOS EN BASE A ESPECIALIZACIÓN POR TIPO DE NEGOCIO...

6 meses	12 meses	18 meses	24 meses	36 meses...
----------------	-----------------	-----------------	-----------------	--------------------

MONTAJE INDUSTRIAL

contratos de montaje de equipamiento industrial y EPC, que abarcan desde el desarrollo de la ingeniería de detalle, la gestión de compra, la adquisición de materiales y equipos asociados al proyecto, hasta finalmente la construcción, montaje y puesta en servicio del proyecto



Planta de ácido Alto Norte, II Región

OBRAS CIVILES

construcción de obras y su posterior habilitación, en la cual la empresa constructora provee tanto la mano de obra como los materiales necesarios para ejecutar la obra diseñada y encomendada por el cliente



Hotel Casino Punta Arenas, XII Región



Clínica San Carlos de Apoquindo, RM



Mall y Torres Paseo Costanera, X Región

EDIFICACIÓN

construcción y urbanización de proyectos de tipo habitacional (casas y edificación en altura), comercial (oficinas) y el desarrollo de grandes urbanizaciones de casas.



Brisas de la Rivera, XIV



Edif. Santa Rosa, RM

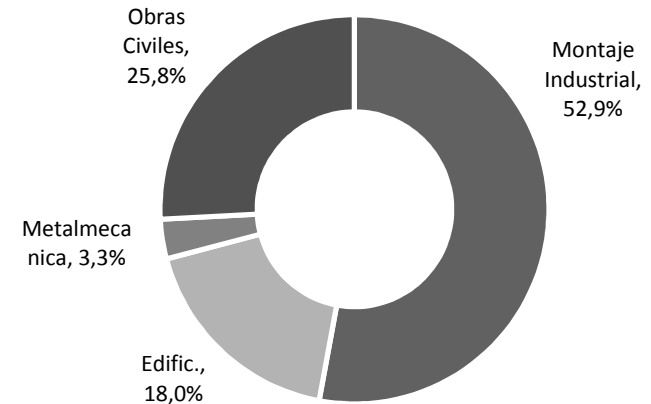


Parque de los Ríos, RM

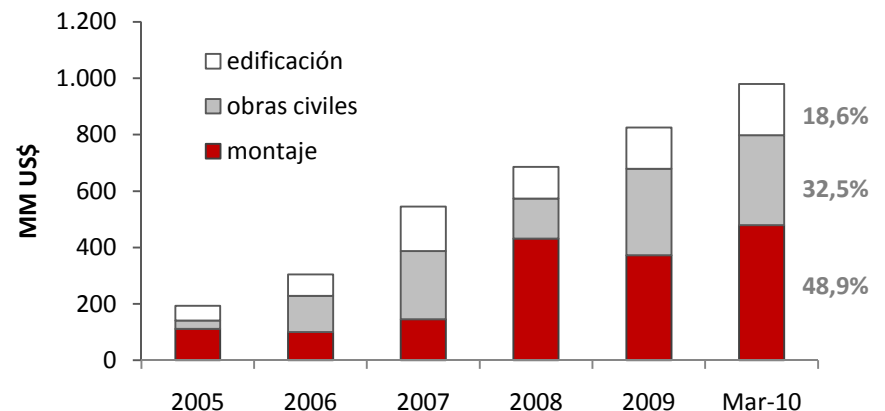
BALANCEADA ESTRUCTURA DE INGRESOS Y BACKLOG ENTRE DISTINTAS LÍNEAS DE NEGOCIO

- Ingresos responden a factores no relacionados entre sí,
 - ✓ Montaje Industrial: factores estructurales de largo plazo.
 - ✓ Obras Civiles: PIB e infraestructura local, etc.
 - ✓ Edificación: PIB, empleo, factores demográficos, financiamiento, etc.
 - ✓ Internacionalización
- Presentes en todas las etapas de desarrollo de un proyecto: cercanía con clientes
- Atomización de contratos (bajo riesgo):
 - ✓ 185 proyectos (terceros e internos) de los cuales 15 proyectos son en el extranjero.
- Ventas futuras aseguradas
 - ✓ *Backlog* total: MM US\$980,2 (mar'10),
 - ✓ 64,1% a ejecutarse en 2010 y 35,9% en 2011 y 2012,
- Bajo riesgo de cancelación (*backlog*)
 - ✓ Recursos comprometidos (anticipos)
 - ✓ Clientes con “espaldas” financieras
- Creciente participación de Montaje Industrial
 - ✓ Mayores márgenes
- Crecimiento internacional Obras Civiles y Montaje Industrial (Perú)

Diversificada Base de Ingresos entre Líneas de Negocios ('09)



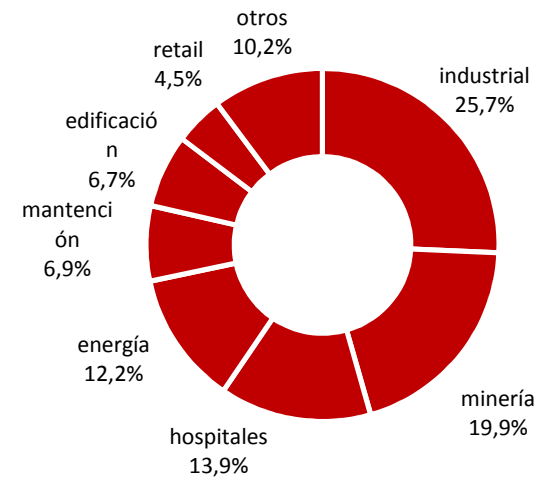
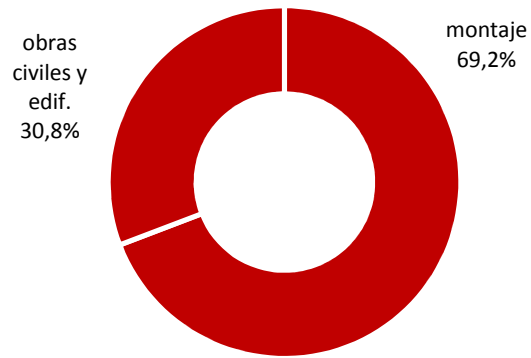
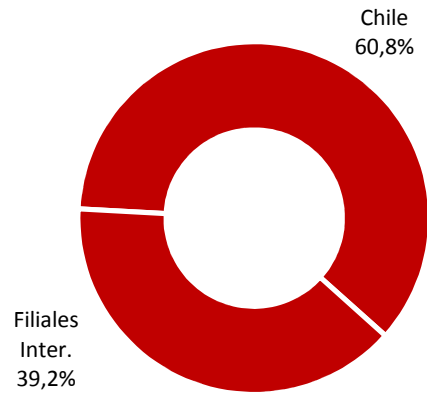
Backlog Ingeniería y Construcción MM US\$980,2 (mar-10)*



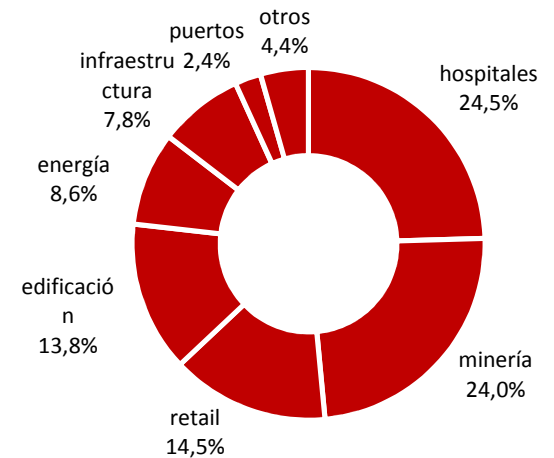
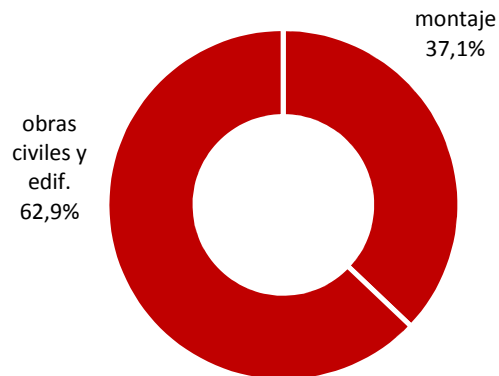
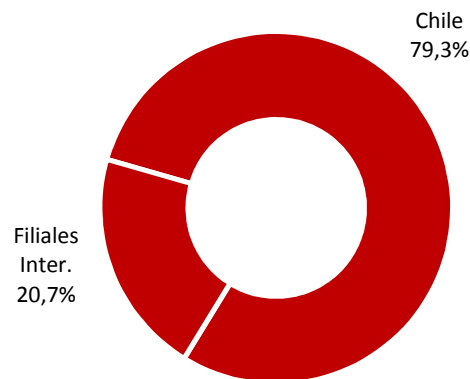
(*) Backlog en US\$ nominales de cada período.

MÁS DE US\$ 2.200 MILLONES EN PROPUESTAS PRESENTADAS Y EN ESTUDIO

PROPUESTAS PRESENTADAS: US\$ 1.579 millones



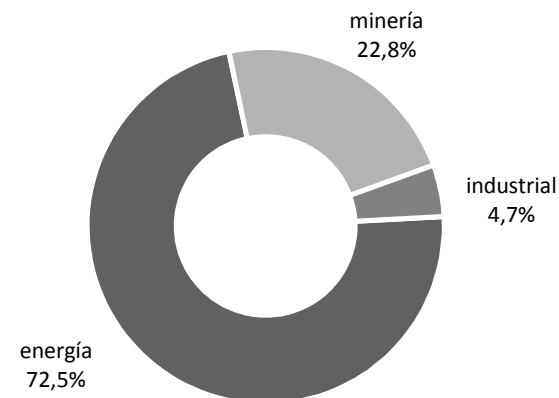
PROPUESTAS EN ESTUDIO: US\$ 634 millones



ATRACTIVO BACKLOG EN *MONTAJE INDUSTRIAL*

- Lider en Montaje Industrial en Chile,
- Posición privilegiada para capturar el potencial de crecimiento del mercado,
- Backlog: MM US\$ 363,2 (mar-10)
 - ✓ 49,4% en ejecución en '10e.
 - ✓ 50,6% en ejecución en '11e y '12e.

Diversificación del Backlog según sector de la economía (mar-10)



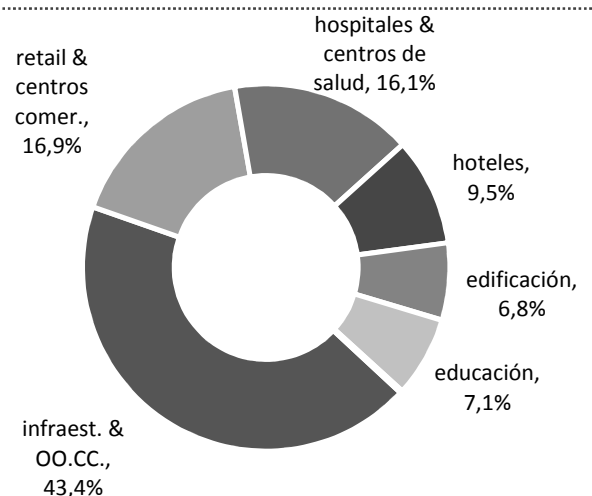
PRINCIPALES PROYECTOS MONTAJE INDUSTRIAL EN EJECUCIÓN Y CONTRATADOS (MAR-10)

Obra	Mandante	Fecha Inicio	Fecha Término
Central Termoeléctrica Santa María, Unidad 2	POSCO Engineering&Construction Co. Ltda.	dic-10	abr-13
Central Hidroeléctrica Rucatayo	Hidroeléctricas del Sur S.A.	dic-10	feb-12
Montaje mecánico Caldera y Equipos - Central Térmica Puerto Coronel	Ingeniería y Construcción Tecnimont Chile y Cía Ltda.	jun-08	nov-10
Línea de transmisión 2x220 Kv Polpaico - Nogales Tramo B	Transelec S.A.	jul-09	jun-10
Obras tempranas área infraestructura proyecto explotación mina Ministro Hales	Corporación Nacional del Cobre de Chile	nov-09	ene-11
Construcción obras de hormigón y montaje VCP1 y VCP3	Corporación Nacional del Cobre de Chile	ene-09	jun-10

LÍDER EN LA CONSTRUCCIÓN DE *OBRAS CIVILES*

- Líder en la construcción de Obras Civiles,
- Amplia experiencia en obras de todo tipo,
- Inversión Pública permitirá suplir el menor crecimiento en otros sectores de Obras Civiles en Chile,
- MOP: hospitales, infraestructura vial, aeropuertos, cárceles, principalmente,
- Backlog: MM US\$ 186,4 (mar-10)
 - ✓ 86,5% en ejecución en '10e,
 - ✓ 13,5% en ejecución en '11e '12e.

Diversificación del Backlog según sector de la economía (mar-10)



PRINCIPALES PROYECTOS OBRAS CIVILES EN EJECUCIÓN Y CONTRATADOS (MAR-10)

Obra	Mandante	Fecha Inicio	Fecha Término
Normalización Hospital Higuera	Servicio de Salud Talcahuano	feb-09	feb-11
Hotel Rinconada	Enjoy S.A.	abr-10	abr-11
Planta Cancura Nestlé	Nestlé Chile S.A.	ene-10	dic-10
Sede Inacap Maipú	Inacap S.A.	mar-10	oct-10
Reactivación Costanera Center	Costanera Center S.A.	dic-09	may-11
Terminal de buses Puerto Montt	Sociedad Inmobiliaria Pacífico Ltda.	feb-09	ene-11

NUEVAS ESPECIALIDADES: MANTENCIÓN INDUSTRIAL, TÚNELES, PUERTOS, INFRAESTRUCTURA

- Capitalizar relación con clientes de Montaje Industrial,
- Aprovechar sinergias operativas,
- Profundizar la oferta de servicios especializados,
- Anticipar necesidades de clientes,

Mantencción Industrial

- **Backlog** MMUS\$ 80,8 (mar-10)
- Potencial estimado de la Industria :
US\$ 1.000 millones
- Adquisición de *expertise*
- Contratos de largo plazo
- Ingresos permanentes
- Operación de plantas industriales



Túneles

- **Backlog** MM US\$ 4,1 (mar-10)
- Tamaño Industria estimada:
US\$ 900 millones
- Explotación subterránea en minería
- Generación energía hidroeléctrica



Puertos

- **Backlog** MM US\$ 19,0 (mar-10)
- Adquisición de ProPuerto
- Inversión en industria puertos próx. 3 años:
US\$ 3.600 millones
- Complementario a proyectos de Montaje Industrial
- Sinergias con Revesol



Infraestructura

- **Backlog** MM US\$ 20,2 (mar-10)
- Desarrollo de obras de vialidad urbana (caminos, puentes) y urbanizaciones,
- Complementario a proyectos de Edificación y Obras Civiles



EDIFICACIÓN TANTO A TERCEROS COMO A INTERNOS

- Edificación tanto a clientes internos (Inmobiliaria Aconcagua) como a terceros,
- Amplia experiencia en obras de todo tipo: urbanizaciones, casas y edificios,
- Backlog: MM US\$ 182,1 (mar-10)
 - ✓ 77,6% en ejecución en '10e.
 - ✓ 22,4% en ejecución en '11e y '12e.

PRINCIPALES PROYECTOS EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN Y CONTRATADOS (MAR- 10)

Obra	Mandante	Fecha Inicio	Fecha Término
Edificio de Oficinas Deloitte	Bice Vida Fondo de Inversión	jun-10	jun-12
Edificio Delphos FACH	Fuerza Aérea de Chile	feb-10	feb-11
Viviendas Sociales La Islita de Maipo	Ministerio de Vivienda y Urbanismo	jun-10	dic-10
Edificio Carmen Plaza II	Administradora de Fondos de Inversión Absal S.A.	feb-10	jul-11
Hotel Hilton Garden Inn	Inmobiliaria Shine Ltda.	mar-10	ene-11
Geocentro Agustinas	Inmobiliaria Geocentro AG Ltda.	oct-09	oct-11

INTERNACIONALIZACIÓN EN PERÚ ARGENTINA Y COLOMBIA

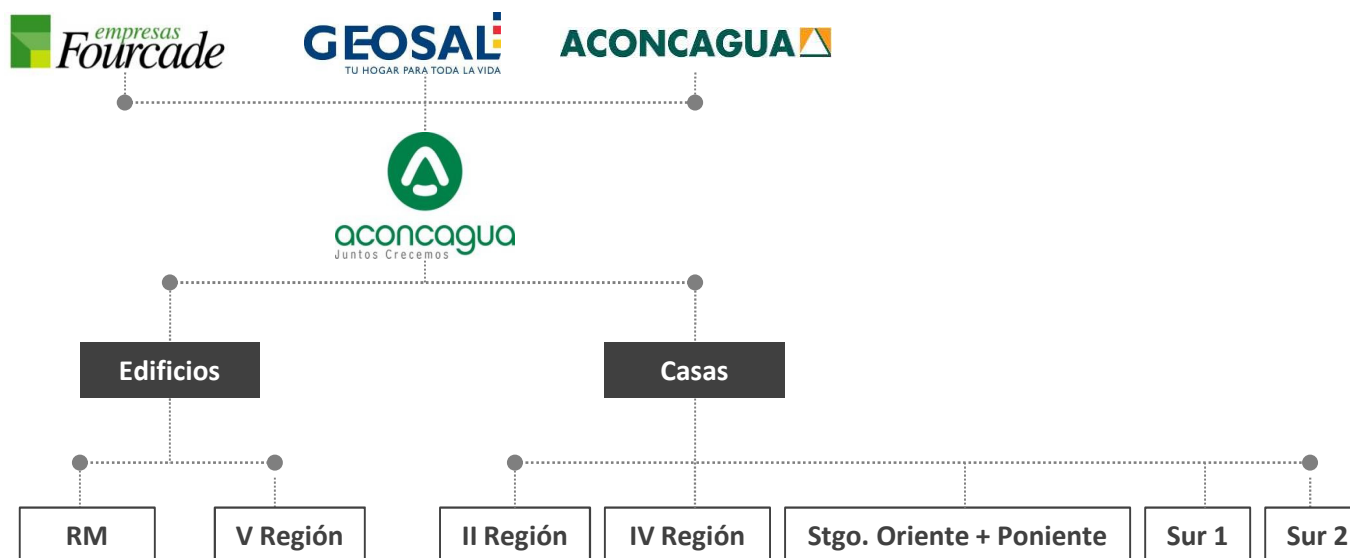
- SalfaCorp (HV Contratistas) es hoy una de las 5 empresas líderes en construcción en Perú,
 - ✓ ventas '09: US\$ 46 millones,
- Backlog (mar-10): MM US\$124,2,
 - ✓ 71,4% en ejecución '10e
 - ✓ 28,6% en '11e y '12e.
- Expansión a proyectos de Montaje Industrial.

Diversificación del Backlog según sector de la economía (mar-10)**PRINCIPALES PROYECTOS A NIVEL INTERNACIONAL EN EJECUCIÓN Y CONTRATADOS (MAR-10)**

Obra	Mandante	Fecha Inicio	Fecha Término
Centro Comercial Arequipa	Supermercados Peruanos S.A.	may-09	sep-10
Hotel Atton San Isidro	Consorcio Hotelero Global del Perú	jun-09	jun-10
Hospital de Cajamarca	Gobierno Regional de Cajamarca	nov-09	feb-11
Centro Comercial Open Plaza Marsano	Malls Perú S.A.	nov-09	sep-10
Construcción y puesta en marcha de Truck Shop, proyecto minero Toromocho	AKER Solutions	sep-09	dic-11
Edificio de Oficinas Juan de Arona	TM Gestión Inmobiliaria S.A.C.	dic-09	nov-10

MODELO DE NEGOCIOS ORGANIZADO POR ZONAS GEOGRÁFICAS ...

Modelo de Negocios organizado por Zonas Geográficas



Estrategia del negocio Inmobiliario

- Proyectos inmobiliarios integrales (incorpora vivienda, comercio, educación y equipamiento),
- Integración y sincronía con el área de Ingeniería y Construcción,
- Portfolio de posiciones de terrenos estratégicamente seleccionados

Lineamientos para el año 2010,

- Reactivación de lanzamiento de nuevos proyectos, incluyendo aquellos con lagunas, en asociación con Crystal Lagoons,
- Incursión en novedosos proyectos (lagunas),
- Reducción de los inventarios,
- Foco en proyectos más pequeños y altamente competitivos,
- Optimizar gestión de proyectos existentes,

MODELO DE NEGOCIOS ORGANIZADO POR ZONAS GEOGRÁFICAS ...



ZONA NORTE

II Región Antofagasta

IV Región La Serena



Plaza Norte, Antofagasta



San Marcos, Antofagasta



Puerta del Sol, La Serena

ZONA CENTRAL

V Región Con-Con, Quilpué, Viña del Mar, Valparaíso, Curauma

Región Metropolitana Colina, Huechuraba, Lo Barnechea, Las Condes, Lampa, Maipú, Peñalolén, Pudahuel, Puente Alto, Recoleta, San Miguel, Stgo. Centro



Geomar II, Con Cón



Jardines de la Montaña, Lampa



El Refugio, Colina

ZONA SUR

VIII Región Chillán, Concepción

IX Región Temuco

X Región Osorno, Puerto Montt

XIV Región Valdivia



Brisas del Valle, Chillán



Obispo Salas, Concepción



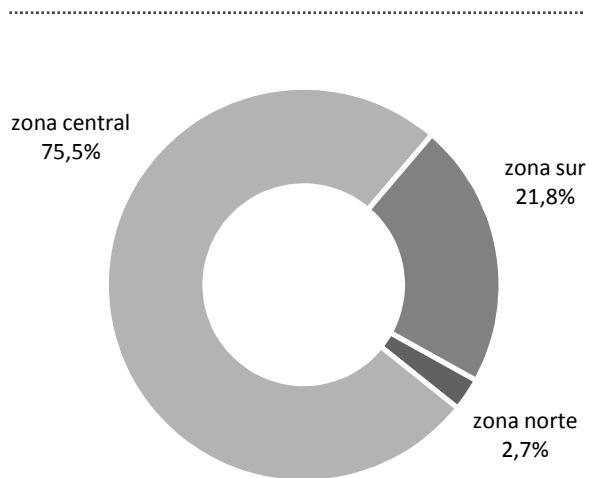
Lomas del Río, Valdivia

DIVERSIFICADA BASE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

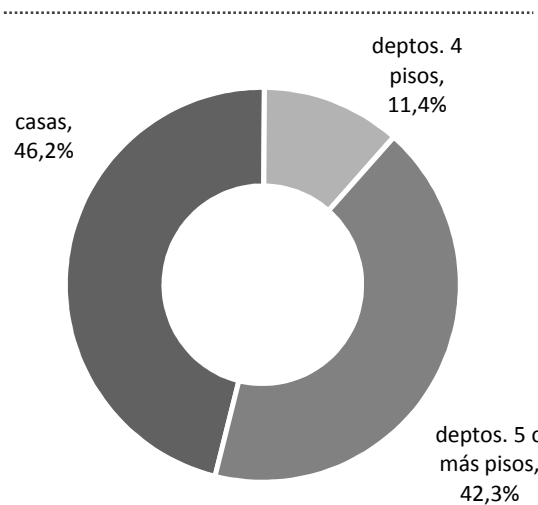
Diversificación de proyectos según zona geográfica, producto y segmento objetivo

- 65 proyectos en desarrollo en 26 localidades a lo largo del país,
- Mix de productos entre casas y departamentos,
- Precios desde UF 900 a UF 15.500, abarcando de esta manera los segmentos socioeconómicos altos, medios y bajos.

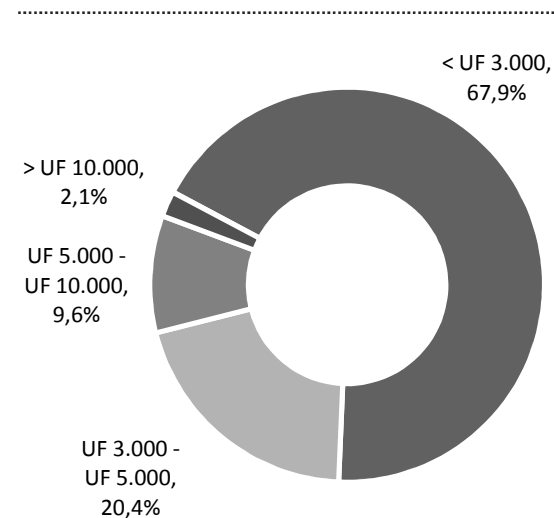
Diversificación Geográfica
Venta Potencial: MM UF8,8



Distribución por Producto
Venta Potencial: MM UF8,8



Distribución por Segmento Obj.
Venta Potencial: MM UF8,8

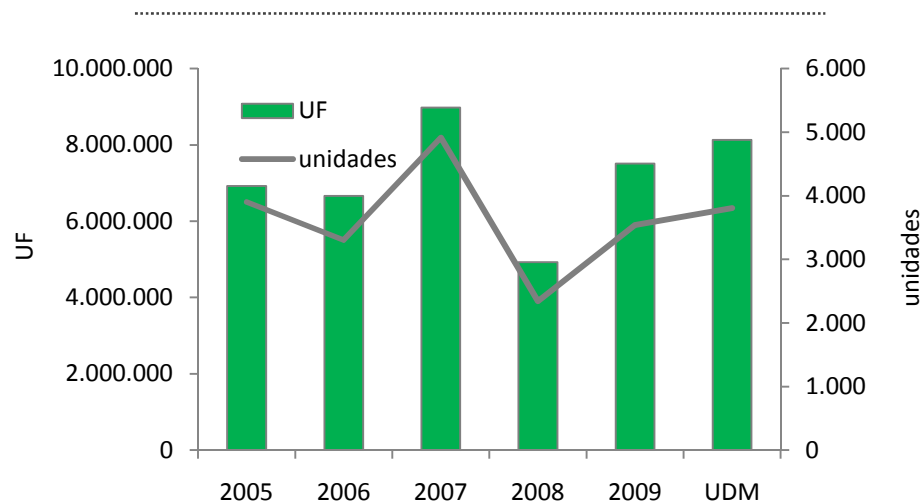


Venta Potencial de los Proyectos Inmobiliarios comprende el stock disponible para la venta de los proyectos en escrituración y proyectos en construcción.

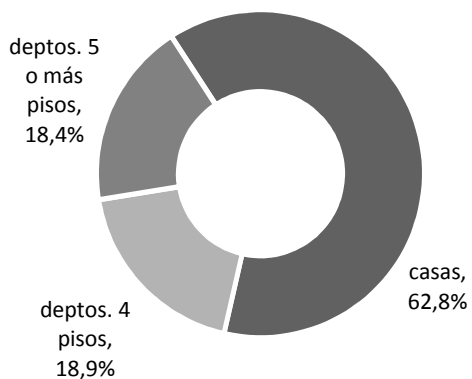
REACTIVACIÓN DE ACTIVIDAD EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO SE REFLEJA EN PROMESAS

- **Promesas de Compraventa (UDM):**
 - ✓ 3.806 unidades equivalente a MM UF8,1,
- **Promesas de Compraventa (3m-10 vs 3m-09):**
 - ✓ 899 unidades (+41,6% '10 vs '09)
 - ✓ MM UF1,8 (+52,7% '10 vs '09)
- **Diversificación en cuanto a zona geográfica y tipo de vivienda,**

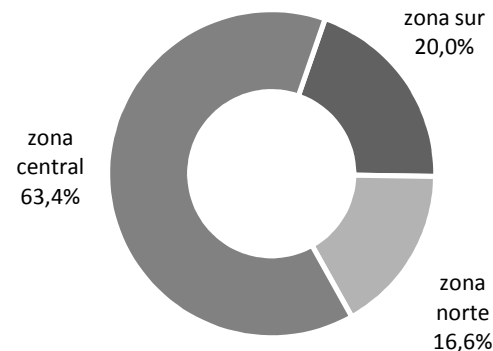
Promesas (unidades y UF)



Diversificación según tipo de vivienda
3m-10 (MM UF1,8)



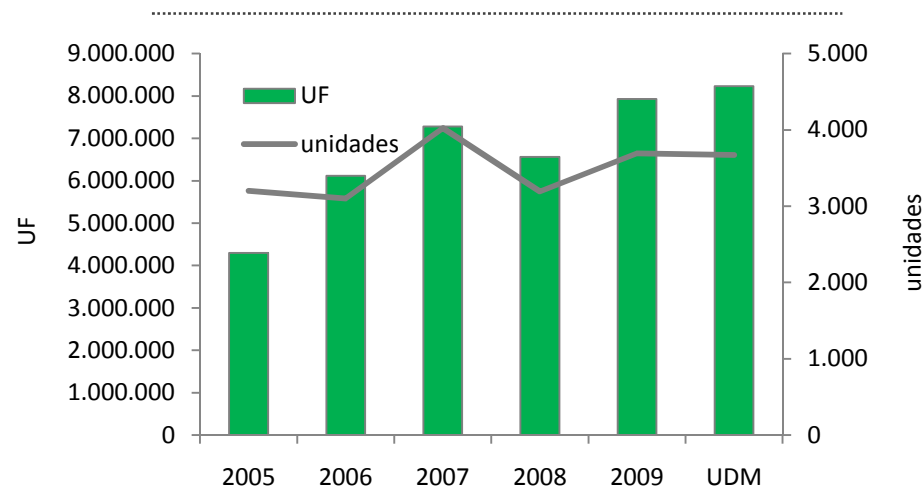
Diversificación según zona geográfica
3m-10 (MM UF1,8)



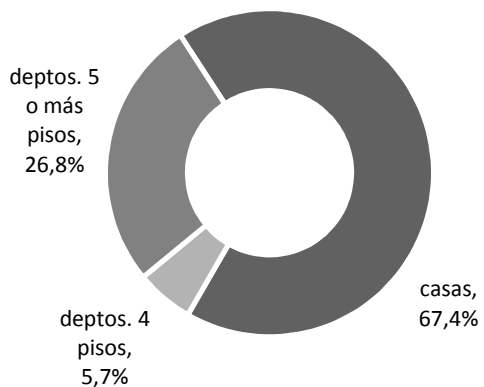
SOSTENIDO NIVEL DE *ESCRITURACIÓN* DE VIVIENDAS

- **Escrituras de Compraventa (UDM):**
 - ✓ 3.671 unidades equivalente a MM UF8,2,
- **Escrituras de Compraventa (3m-10 vs 3m-09):**
 - ✓ 550 unidades (-0,4% '10 vs '09)
 - ✓ MM UF1,5 (+25,0% '10 vs '09)
- Diversificación en cuanto a zona geográfica y tipo de vivienda,

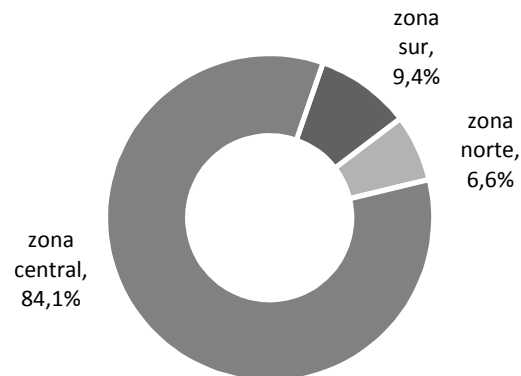
Escrituras (unidades y UF)



Diversificación según tipo de vivienda
3m-10 (MM UF1,5)



Diversificación según zona geográfica
3m-10 (MM UF1,5)

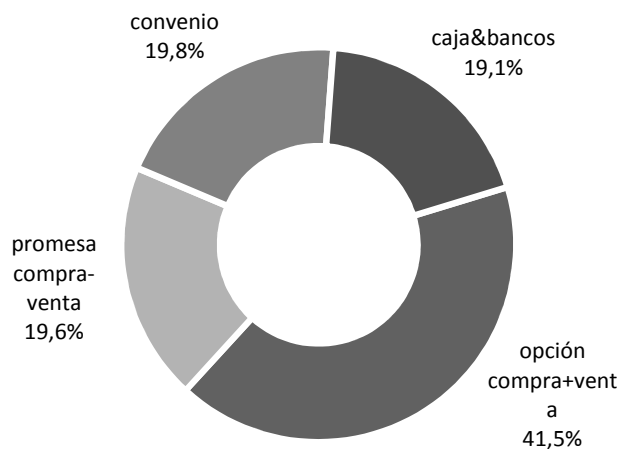


AMPLIO *PORTFOLIO* DE TERRENOS

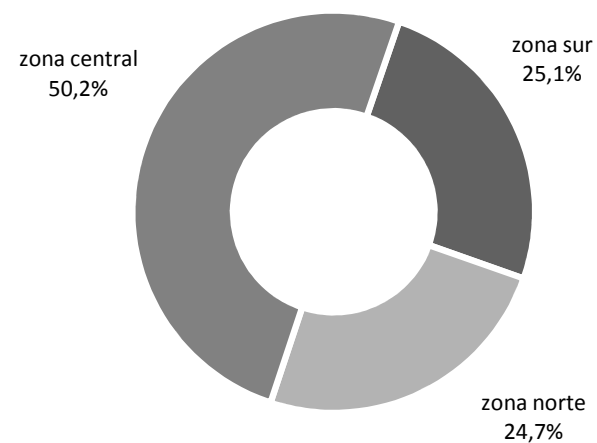
Control sobre un importante *Portfolio* de Terrenos,

- Más de 1.700 ha. urbanas con potencial de desarrollo de proyectos en los próximos 8 a 10 años,
- 79% de la superficie controlada bajo opciones y convenios,
- No representan obligaciones financieras.

Estructura de Financiamiento de Banco de Terrenos Valor Libro: MM UF 11,4.



Distribución Geográfica del Banco de Terrenos Superficie: 1.743 has.



Portfolio de Terrenos comprende terrenos propios y de las asociaciones inmobiliarias, por lo que el monto total informado de MM UF 12,1 no se reporta a nivel de la cuenta Otros Activos del Balance General.



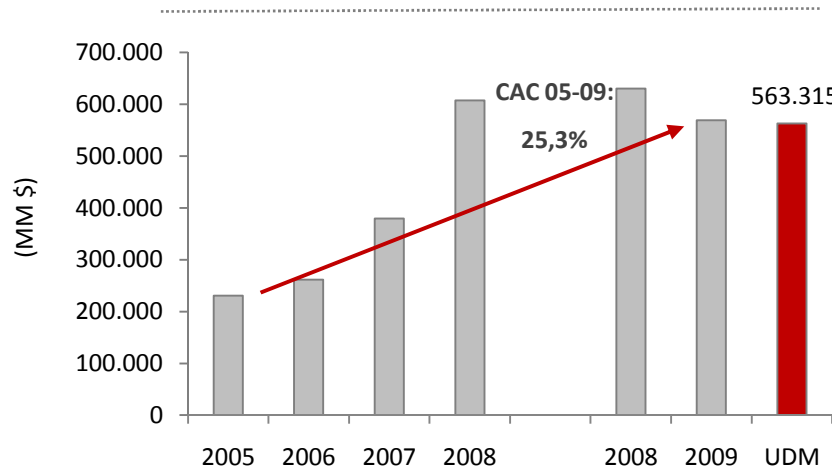
ANTECEDENTES FINANCIEROS

CAPÍTULO 04

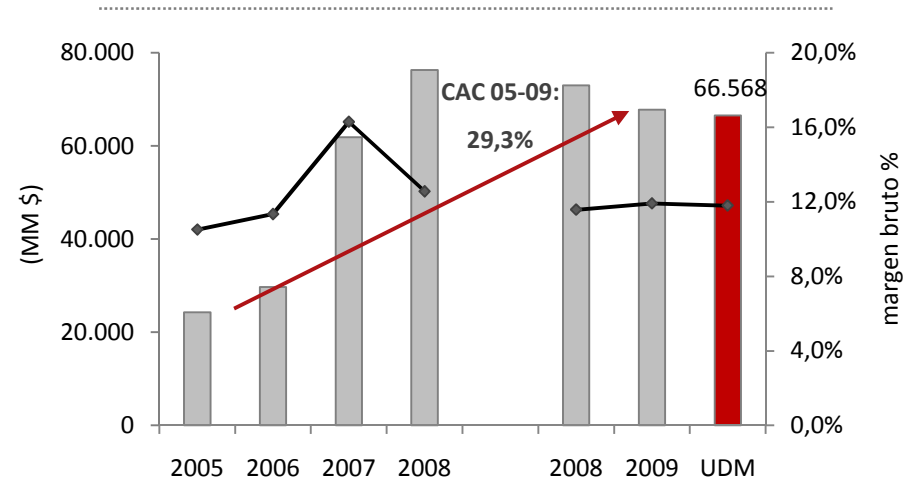


EVOLUCIÓN DE RESULTADOS...SOSTENIDO CRECIMIENTO EN VENTAS

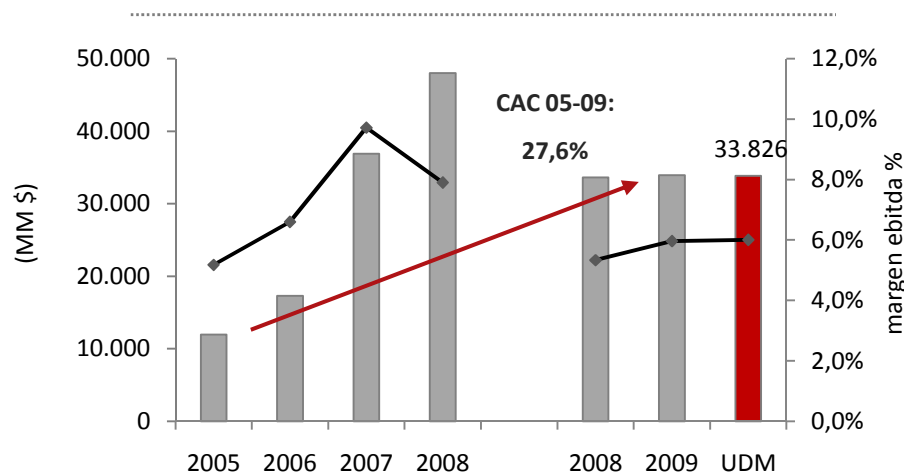
Ingresos Actividades Ordinarias (MM\$ cada período)



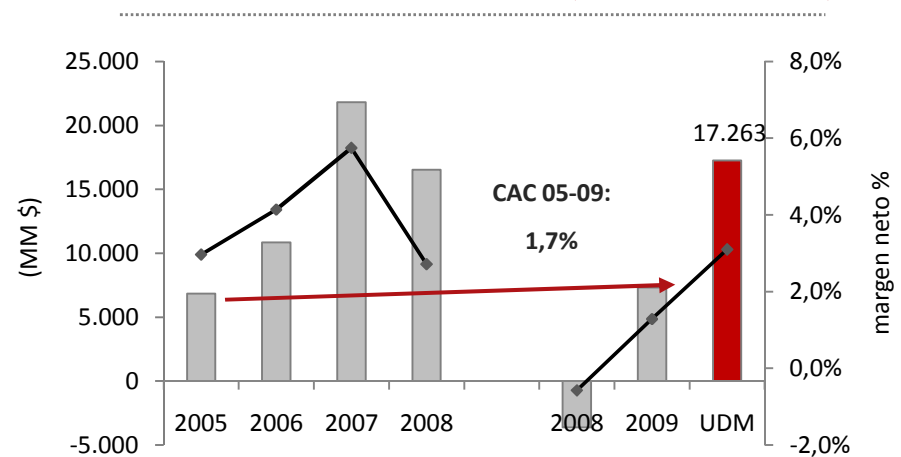
Ganancia Bruta (MM\$ cada período)



EBITDA (MM\$ cada período) (*)



Ganancia / Pérdida del Ejercicio (MM\$ cada período)

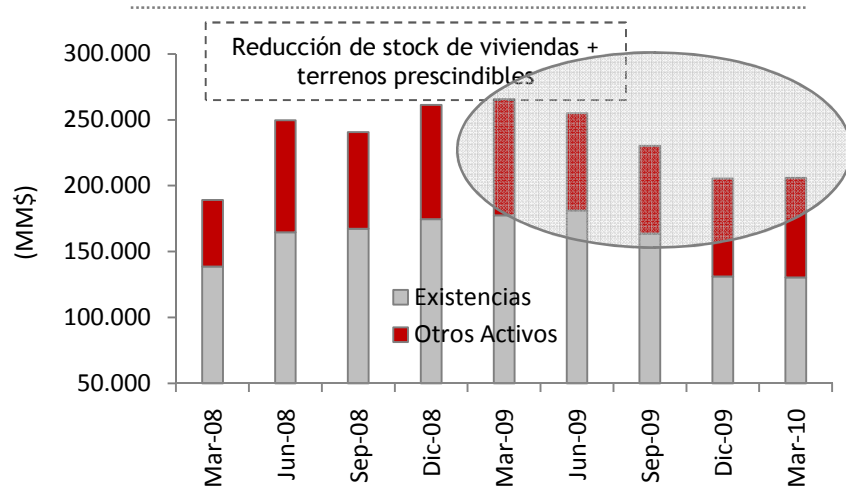


Fuente. SVS.

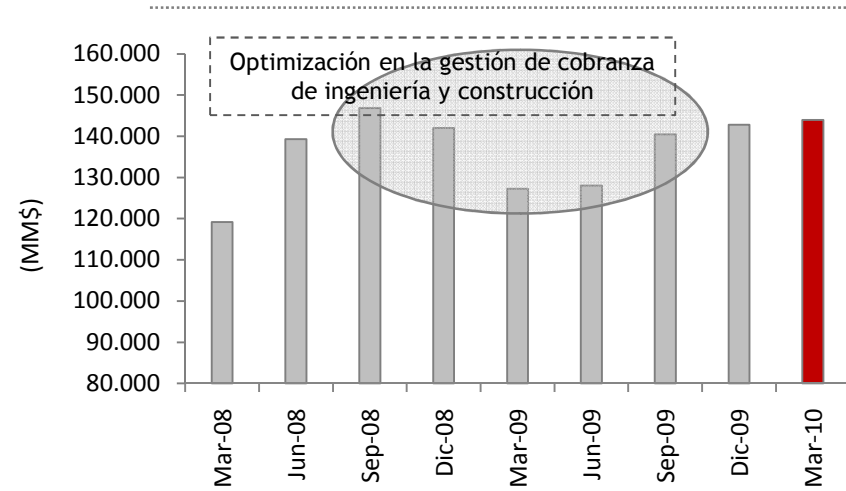
(*) EBITDA se define como la suma de las cuentas Ganancia Bruta, Otros ingresos, por función, Costos de distribución, Gasto de administración, Depreciación y Amortización de Intangibles, Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.

FORTALECIMIENTO DEL BALANCE MEDIANTE PLAN DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS ...

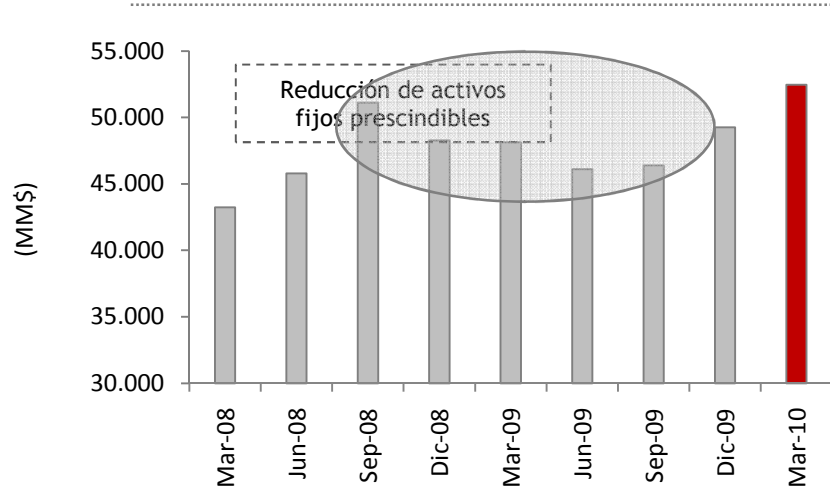
Existencias + Otros Activos (Terrenos)
(MM\$ cada período)



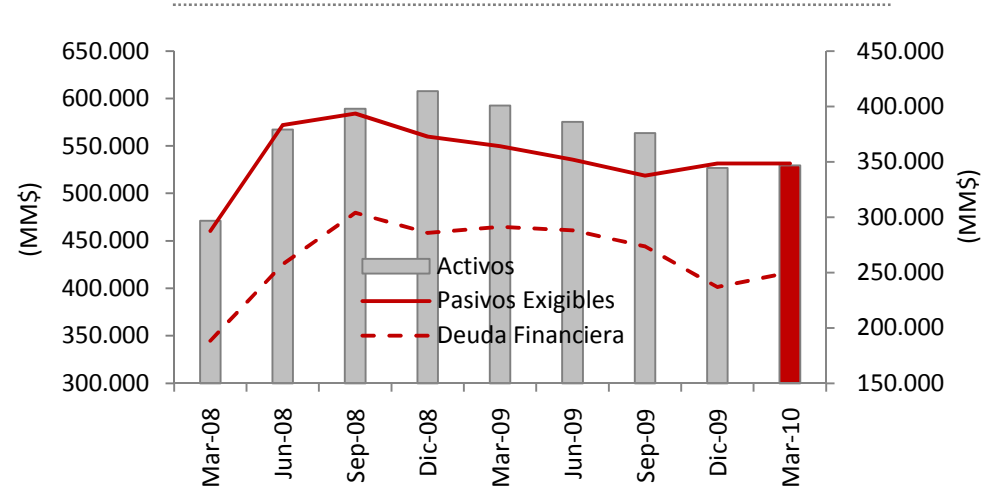
Cuentas por Cobrar (Deudores por Venta)
(MM\$ cada período)



Activos Fijos Brutos
(MM\$ cada período)



Activos vs Pasivos Exigibles + Deuda Financiera
(MM\$ cada período)



...Y ESTRATEGIA DE REESTRUCTURACIÓN FINANCIERA

Objetivos

- Mejorar la liquidez de la Compañía, a través de una reestructuración de pasivos de corto a largo plazo,
- Reducción de indicadores de endeudamiento,
- Ordenar un plan de pago de pasivos de acuerdo a la generación de caja de la Compañía.

Pilares de la Reestructuración Financiera

- Emisión de Bonos por un monto de UF 3,0 millones (refinanciamiento de pasivos de corto plazo),
- Aumento de Capital por un monto de aprox. US\$ 40 millones,
- Renovación / Emisión de Efectos de Comercio (UF 1,0 millón), destinada a refinanciar pasivos de corto plazo (bancos y efectos de comercio) y diversificar fuentes de financiamiento,
- Reestructuración de créditos de corto plazo a largo plazo por un monto hasta UF3,5 millones,
- Emisión de Bonos por un monto de UF 1,0 millón (refinanciamiento de pasivos de corto plazo),

Logros a mar-10

- Relación % Pasivos CP / Pasivos Exigibles disminuye desde 73,7% a mar-09 a 47,0% a mar-10, i.e. Índice de Liquidez se incrementa desde 1,32x a mar-09 a 1,96x a mar-10 ,
- Endeudamiento disminuye desde 2,01x a sep-08 a 1,59x a dic-08 y 1,51x a mar-10,
- Estructuración de plan de vencimiento entre 1 y 7 años plazo vs 180 días.

Estado de Avance

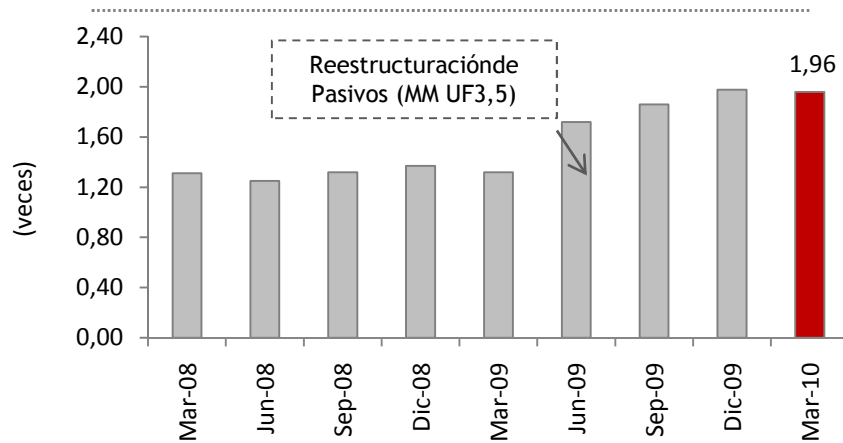
- ✓ Colocación en el mes de jun-08 y jul-08 de UF 3,0 millones estructurado en dos series a 5 (UF 2,0 millones) y 21 años (UF 1,0 millones),
- ✓ Materialización en el mes de nov-08 y dic-08 de US\$40 millones, a un precio de colocación de \$505/acc.,
- ✓ Colocaciones / renovaciones de series con cargo a líneas N°20, 64 y 65 entre los meses de jun-09 y mar-10 por un monto superior a \$21.000 millones,
- ✓ Cierre y desembolso de créditos bancarios a largo plazo por un monto de UF 3,5 millones, principalmente con los bancos BancoEstado, Banco de Crédito e Inversiones y Banco de Chile,
- ✓ Colocación en el mes de oct-09 de UF 1,0 millones estructurado en una serie a 5 años,



LOGROS DE LA ESTRATEGIA DE REESTRUCTURACIÓN FINANCIERA...

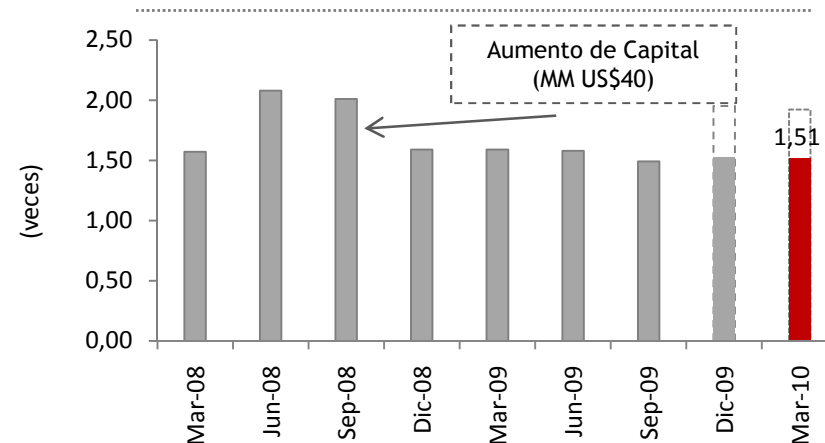
Liquidez

(Activos Corrientes / Pasivos Corrientes)

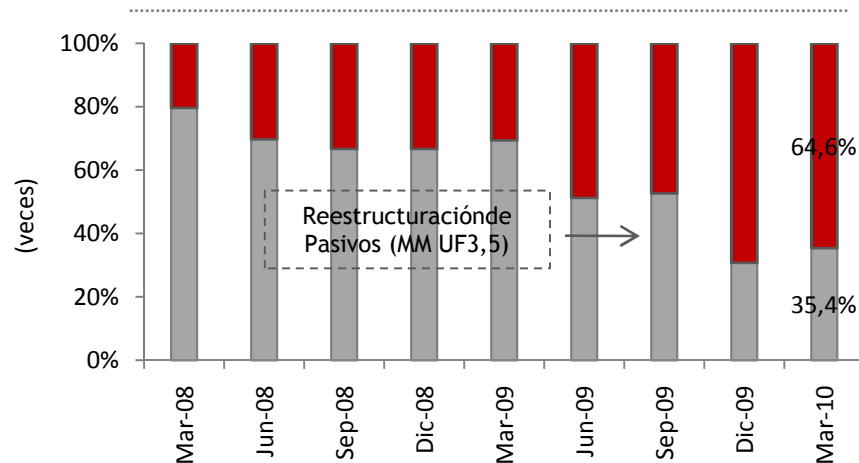


Endeudamiento

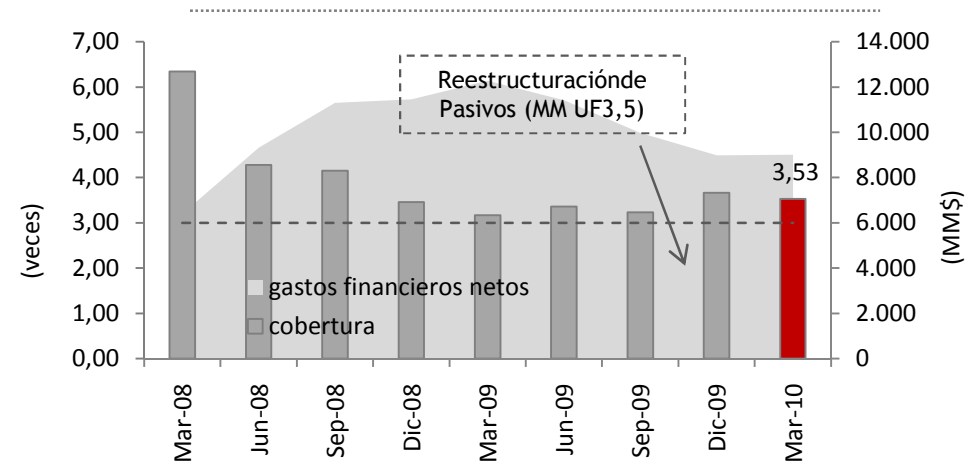
(Pasivos Exigibles / Patrimonio + IM)



Estructuración de la Deuda Financiera corto vs largo plazo



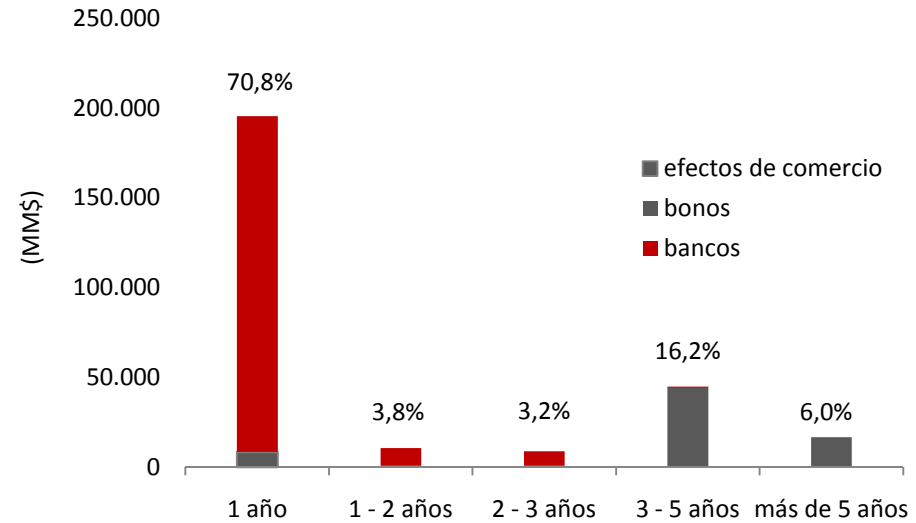
Cobertura de Gastos Financieros Netos (EBITDA *) / Gastos Financieros Netos



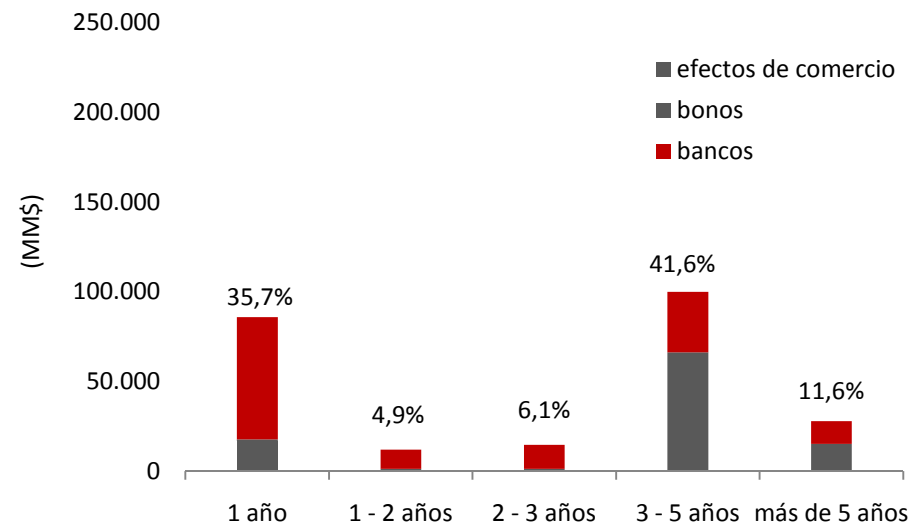
(*) EBITDA se define como la suma de las cuentas Ganancia Bruta, Otros ingresos, por función, Costos de distribución, Gasto de administración, Depreciación y Amortización de Intangibles.

PLAN DE PAGO DE LA DEUDA FINANCIERA SEGÚN *FLUJOS DE CAJA* DE LA COMPAÑÍA...

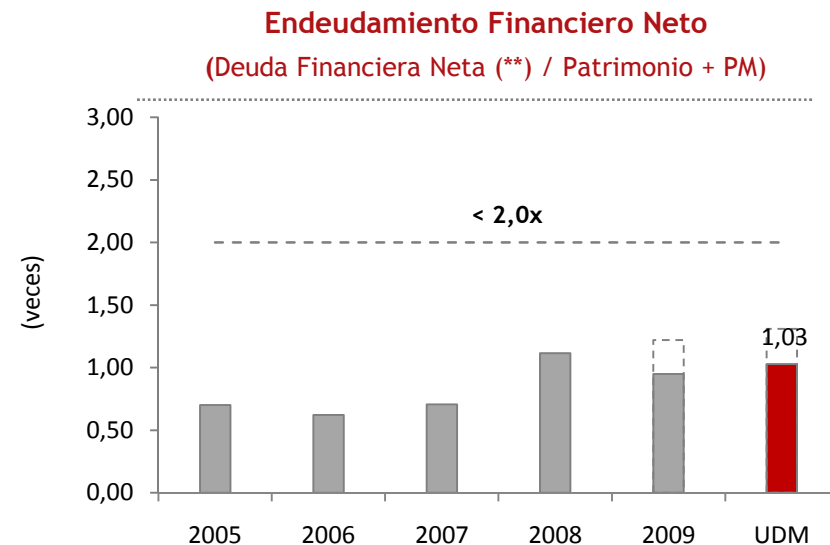
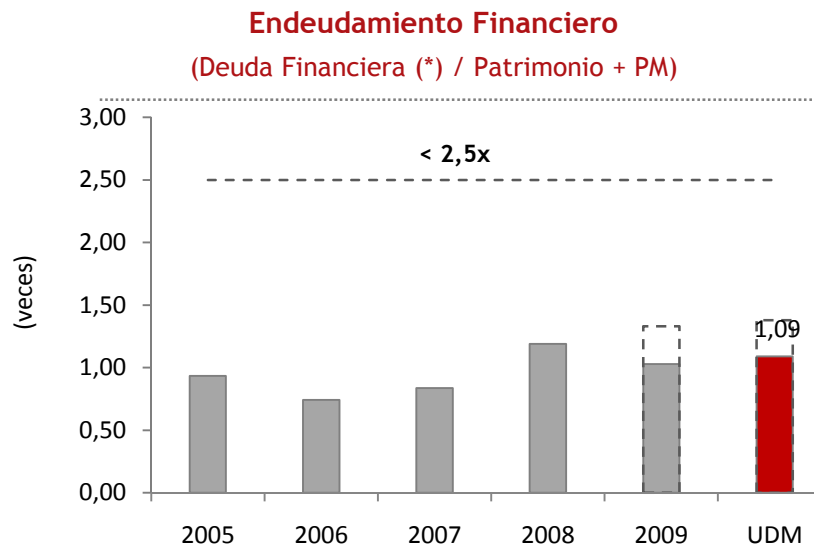
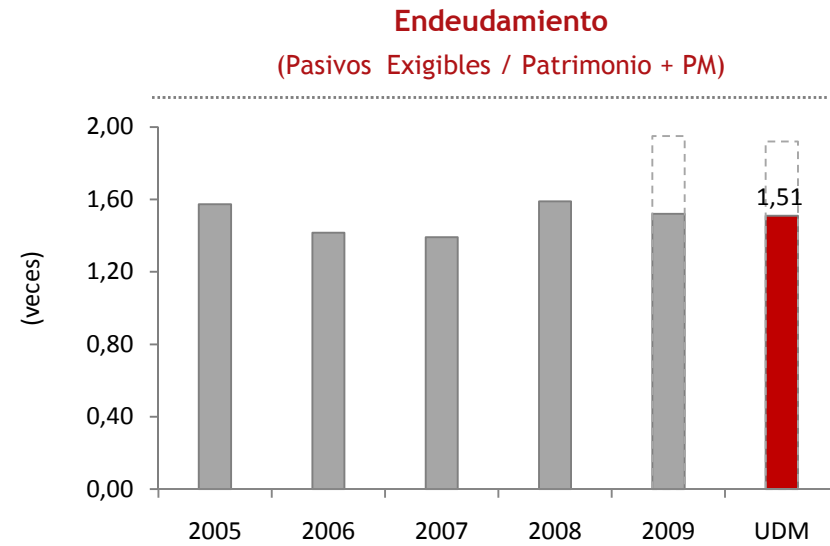
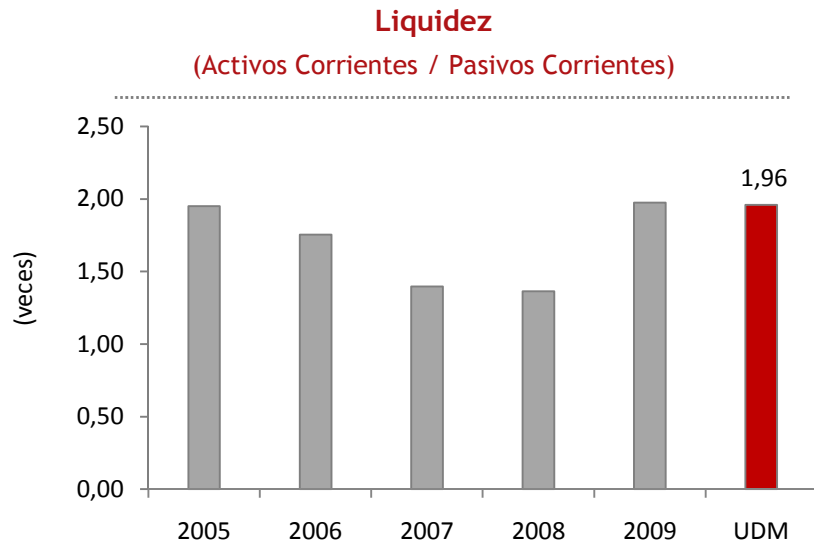
Perfil de Deuda Financiera a mar-09, previo a reestructuración de pasivos



Perfil de Deuda Financiera a mar-10, post reestructuración de pasivos



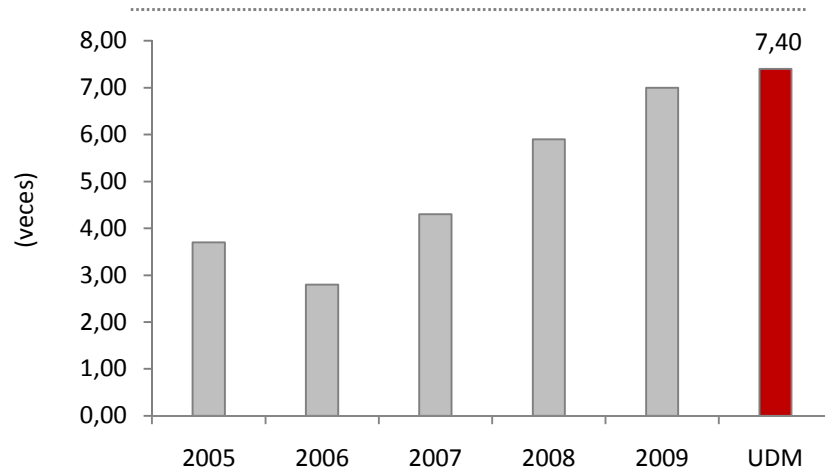
RETOMANDO LOS INDICES DE LIQUIDEZ DE AÑOS PREVIOS...



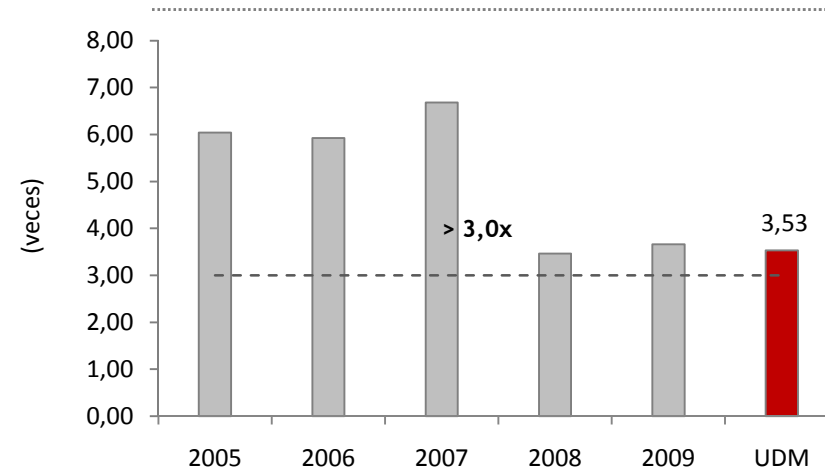
(*) (**) Deuda Financiera Neta se define como la diferencia entre la suma de las cuentas i. Préstamos que devengan interés, corrientes, Otros pasivos financieros, corrientes, Préstamos que devengan interés, no corrientes, Otros pasivos financieros, no corrientes. Efectivo y equivalentes al efectivo, Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, Activos Financieros disponibles para la venta, corriente..

ENFOCANDO NUESTRO ESFUERZO EN LOS ÍNDICES DE ENDEUDAMIENTO FINANCIERO...

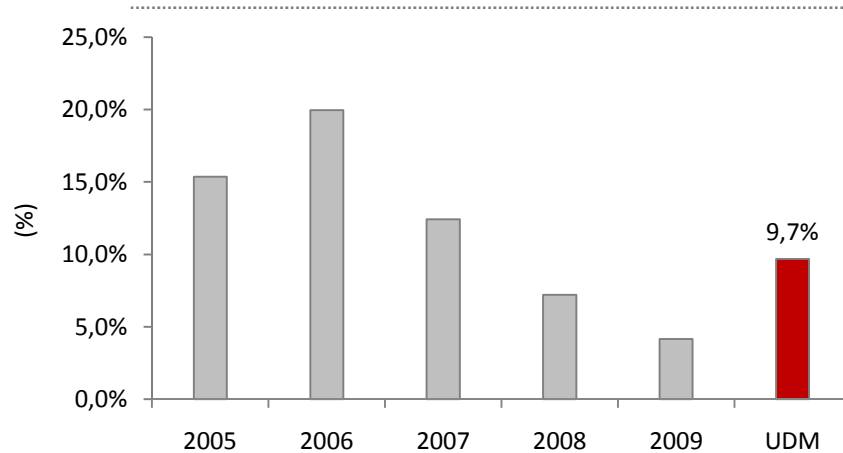
Deuda Financiera / EBITDA



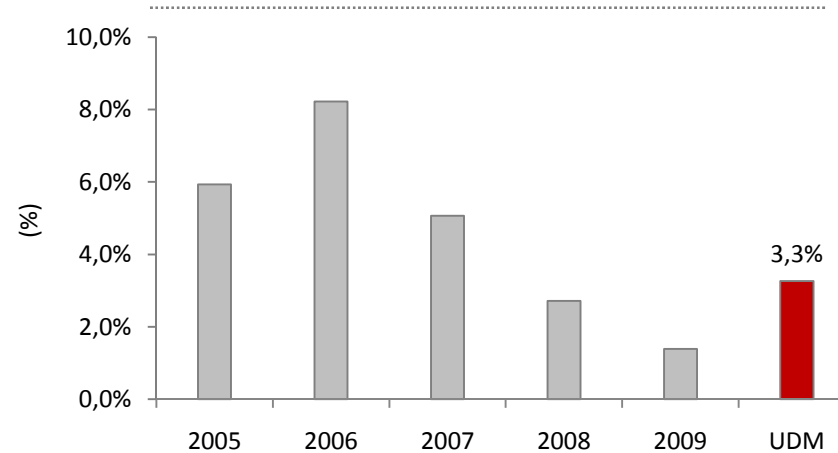
**Cobertura de Gastos Financieros Netos
(EBITDA / Gastos Financieros Netos)**



**Rentabilidad sobre Patrimonio
(Ganancia del Ejercicio / Patrimonio)**

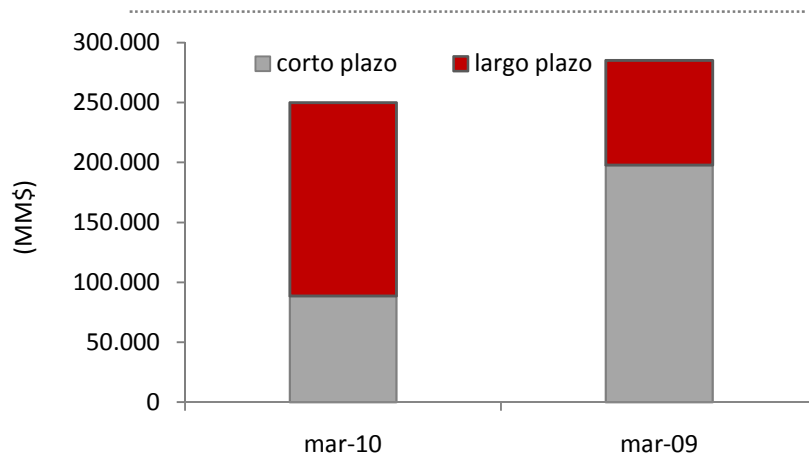


**Rentabilidad sobre Activos
(Ganancia del Ejercicio / Activos)**



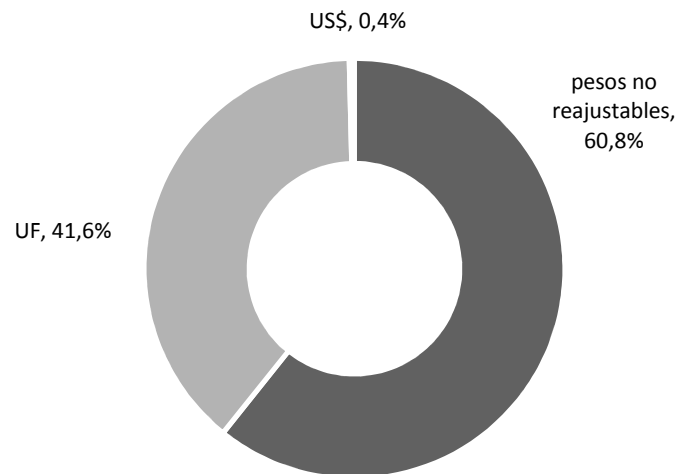
ESTRUCTURA DE DEUDA FINANCIERA, marzo 2010

Perfil de Deuda Financiera (mar-10)

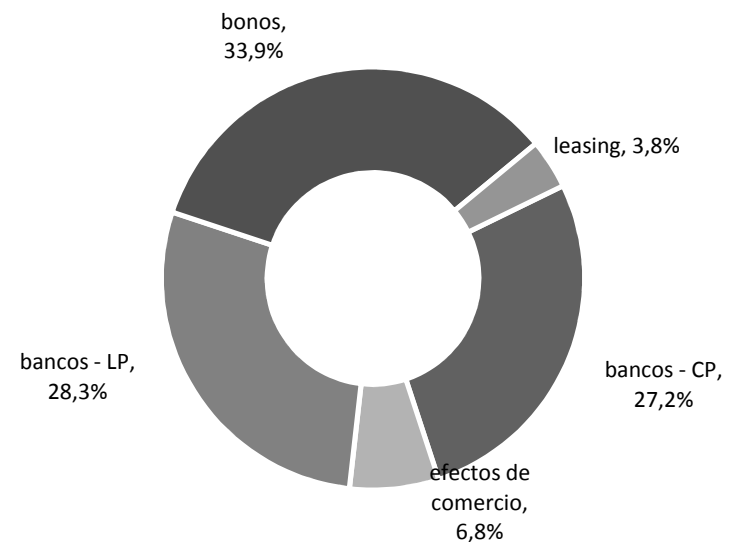


- **Deuda Financiera a mar-10 (MM\$ 250.076, var.% -12,3% mar-10 vs mar-09)**
 - ✓ corto plazo -> reestructuración de pasivos y plan de optimización de activos,
 - ✓ largo plazo -> emisión de bonos en el mercado local y reestructuración de pasivos,
- 70% de la deuda financiera bancaria (CP) -> construcción de proyectos inmobiliarios, cuyo plan de pago está de acuerdo al plazo de venta de las viviendas del proyecto en cuestión,

Perfil de Deuda Financiera según tipo de moneda (mar-10)



Perfil de Deuda Financiera según tipo de financiamiento (mar-10)



RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera (MM\$ cada período)		Ch\$ GAAP				IFRS		
		2005	2006	2007	2008	2008	2009	UDM (mar'10)
Activos Circulantes	Activos Corrientes	84.844	89.857	270.403	367.247	362.135	322.737	320.862
Activos Fijos	Activos No Corrientes	10.079	11.987	25.986	28.286	227.540	204.063	208.713
Otros Activos		20.591	29.944	133.989	212.043			
Total Activos	Activos, Total	115.514	131.788	430.377	607.575	589.674	526.801	529.574
Pasivos Circulantes	Pasivos Corrientes	43.492	51.184	193.386	269.005	289.650	163.338	163.871
Pasivos Largo Plazo	Pasivos no Corrientes	27.128	26.064	56.967	103.853	119.645	184.990	184.477
Interés Minoritario	Participaciones no controladoras	260	238	4.320	5.923	3.301	2.293	2.865
Patrimonio	Patrimonio atribuible a Propietarios de Controladora	44.634	54.302	175.704	228.794	177.078	176.179	178.361
Total Pasivos	Patrimonio y Pasivos, Total	115.514	131.788	430.377	607.575	589.674	526.801	529.574
Estado de Resultados Integrales (MM\$ cada período)		Ch\$ GAAP				IFRS		
		2005	2006	2007	2008	2008	2009	UDM (mar'10)
Ingresos de Explotación	Ingresos Act. Ordinarias	230.910	261.843	379.640	607.433	630.431	569.059	563.314
Costos de Explotación	Costo de ventas	(206.645)	(232.148)	(317.771)	(531.149)	(557.456)	(501.269)	(496.746)
Margen de Explotación	Ganancia Bruta	24.265	29.695	61.869	76.285	72.976	67.790	66.568
Gastos de Adm. & Ventas	Gastos de Adm. & Ventas	(13.765)	(15.176)	(29.539)	(41.760)	(46.074)	(39.340)	(39.059)
Resultado de Explotación	Resultado de la Operación	10.500	14.519	32.329	34.525	26.902	28.450	27.510
Utilidad Inversión EERR, neta	Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas / Negocios Relacionados	(462)	748	1.209	7.194	2.202	1.037	1.993
Gastos Financieros, Netos	Costos Financieros, Netos	(2.054)	(2.791)	(5.342)	(11.792)	(12.288)	(8.990)	(9.017)
Amortización Menor Valor	---	(68)	(39)	(1.715)	(4.325)	0	0	0
Otros	Otros	391	509	944	(2.467)	(18.809)	(9.935)	(250)
Resultado fuera de Explotación	Resultado fuera de la Operación	(2.193)	(1.574)	(4.903)	(11.389)	(28.896)	(17.888)	(7.273)
Utilidad del Ejercicio	Ganancia (Pérdida)	6.853	10.841	21.825	16.521	(3.609)	7.321	17.263



PRESENTACIÓN CORPORATIVA

JUNIO 2010

www.salfacorp.com

