

PRESENTACIÓN CORPORATIVA

MAYO 2010

www.salfacorp.com



CONTENIDOS

SALFACORP

CAPÍTULO 01

LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 02

UNIDADES DE NEGOCIO

CAPÍTULO 03

ANTECEDENTES FINANCIEROS

CAPÍTULO 04

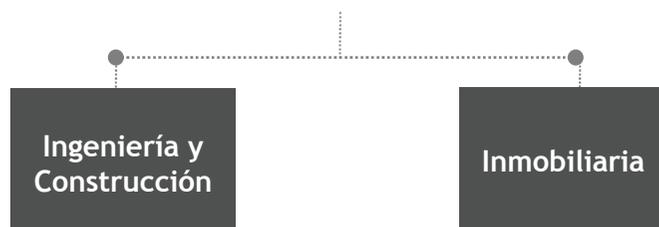


SALFACORP

CAPÍTULO 01



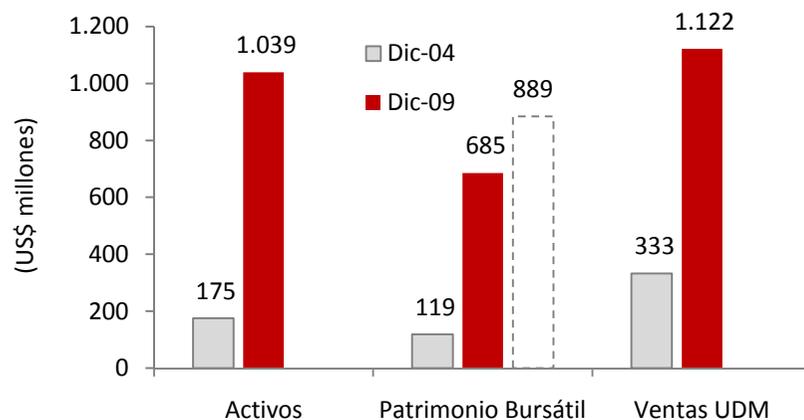
SALFACORP...UNA EMPRESA CONSOLIDADA



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,
- Ventas superiores a US\$1.100 millones (entre las 500 mayores empresas de América Latina):
 - ✓ Ventas ('09): US\$ 1.122 millones
 - ✓ EBITDA ('09): US\$ 64,9 millones
 - ✓ Utilidad ('09): US\$ 14,4 millones
- Importante Backlog y Atomización de Contratos en Ingeniería y Construcción:
 - ✓ Ventas ('09): US\$ 959,1 millones
 - ✓ 185 proyectos en ejecución y/o contratados,
 - ✓ Backlog: US\$ 980,2 millones
- Recuperación del nivel de actividad en el negocio Inmobiliario:
 - ✓ Ventas ('09): US\$ 352,6 millones (incluye asociaciones)
 - ✓ 68 proyectos en desarrollo,
 - ✓ Stock Potencial de Ventas: US\$363,2 millones
- Dotación de Personal por sobre 24.500 personas:
 - ✓ # Ejecutivos, Profesionales y Adm.: 2.179
 - ✓ # Trabajadores en Obras: 22.677

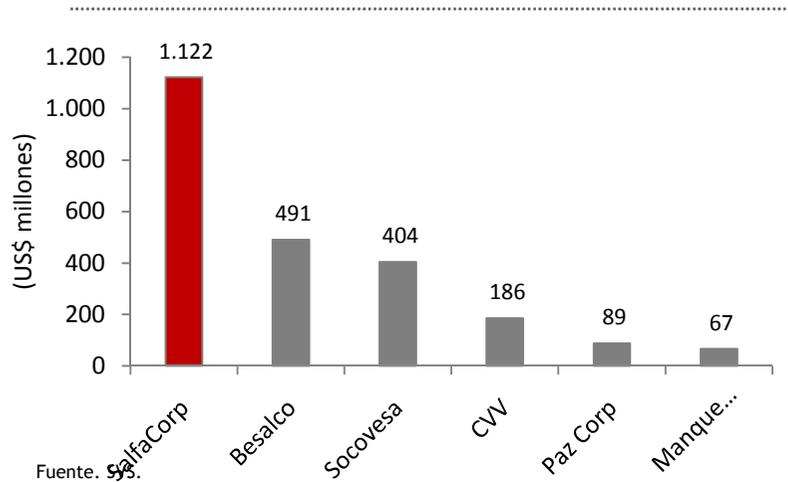
SalfaCorp, diciembre 2009 (*)



(*) Considera el tipo de cambio al cierre de diciembre de 2004 (\$557,40/US\$) y diciembre 2009 (\$ 507,10 /US\$)

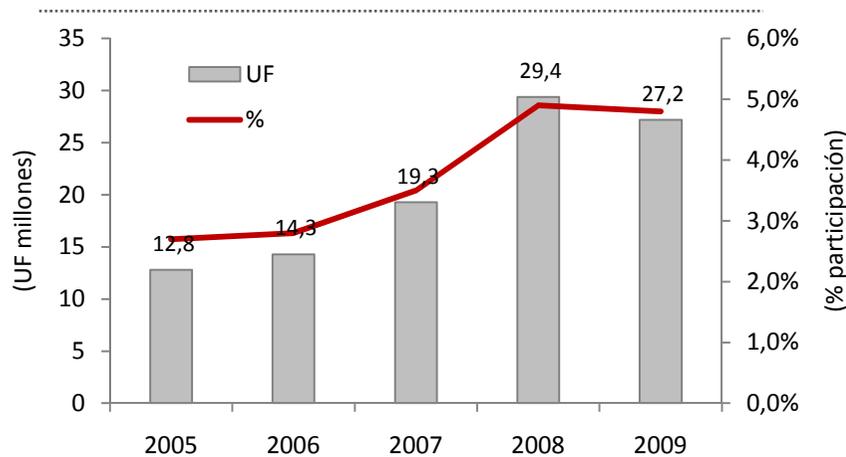
SALFACORP...RECONOCIDO LIDERAZGO

Ingresos Principales Compañías de la Industria (dic-09)

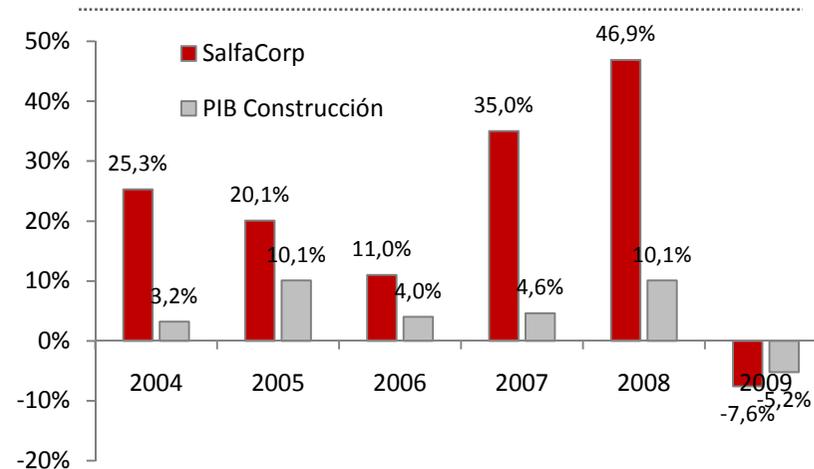


- **Fuerte posicionamiento en los negocios de Ingeniería y Construcción y Desarrollo Inmobiliario:**
 - ✓ Liderazgo histórico en Ingeniería y Construcción,
 - ✓ Segunda empresa inmobiliaria,
- **Crecimiento en Ventas superior al PIB Construcción:**
 - ✓ CAC SalfaCorp '04-'09 : 20,4%
 - ✓ CAC PIB Construcción '04-'09 : 4,6%

Evolución Ventas y Participación de Mercado SalfaCorp



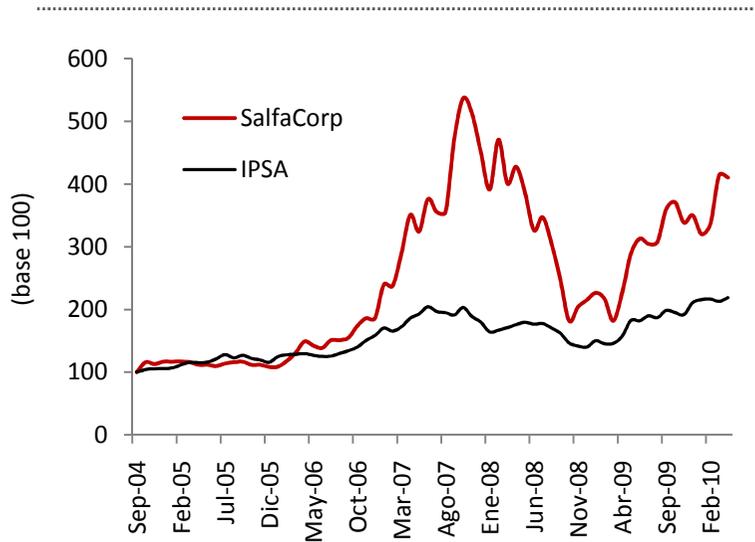
Crecimiento Ventas SalfaCorp vs PIB Construcción (*)



(*) En pesos constantes

SALFACORP...UNA COMPAÑÍA VALIDADA POR EL MERCADO

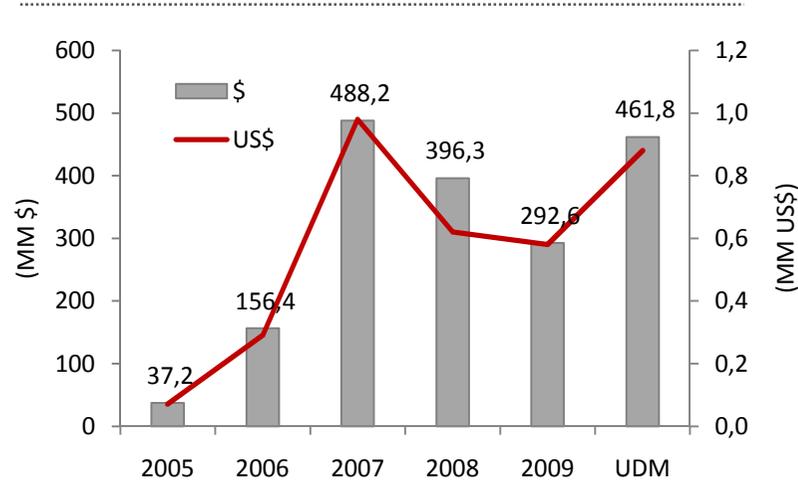
Evolución Precio Acción SalfaCorp vs IPSA



La Compañía se ha consolidado como un activo agente en el mercado de capitales, por:

- Apertura en Bolsa en octubre de 2004 y posteriores aumentos de capital,
- Apreciación de la acción de 375,2% desde su apertura en bolsa a abril 2010 vs 127,4% del IPSA en el mismo período,
- Constante crecimiento en la liquidez de la acción,
 - ✓ Monto Promedio Transado Diario cercano de US\$ 1,0 millón.
- Incorporación al índice IPSA en el 2008,

Montos Transados Promedio Diario



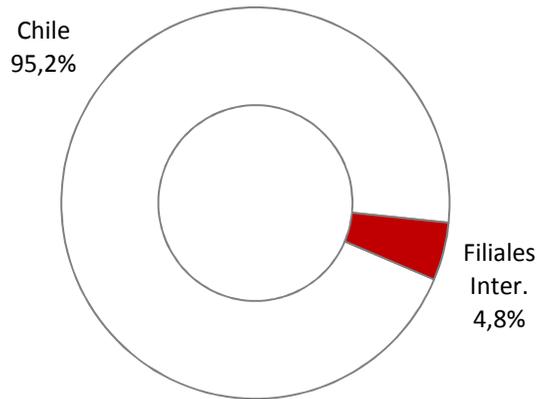
**Patrimonio Bursátil Abr-10 =
US\$ 889 millones**

EXPANSIÓN INTERNACIONAL DE BAJO RIESGO...

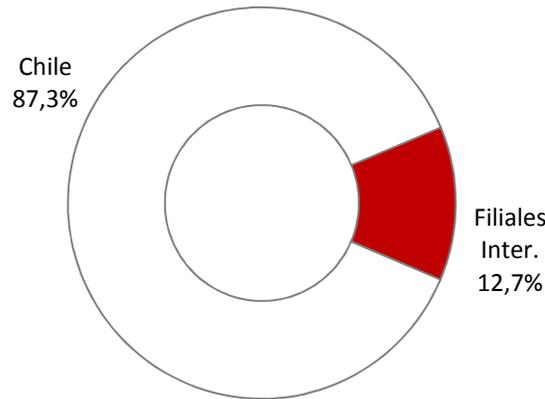
- Internacionalización de bajo riesgo,
 - ✓ De la mano con clientes,
 - ✓ Ingreso a Perú y Colombia (ventas '09: US\$46 millones), plataforma para expansión internacional,
 - ✓ Exportación del modelo de negocios de especialización y know how,
 - ✓ Resto Países Latam: estrategia de proyecto a proyecto.

			
Ingeniería y Construcción	✓	✓	✓
Inmobiliaria	✓	-	-

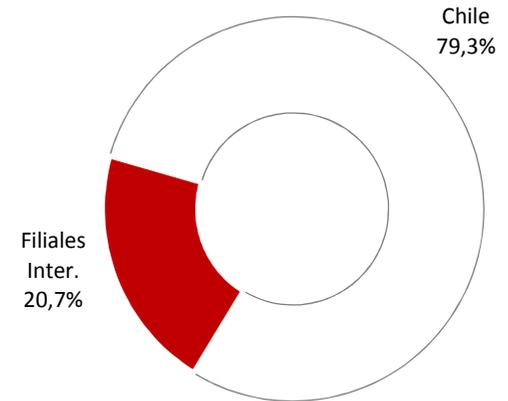
% Ingresos Ingeniería y Construcción (dic-09)



% Backlog Ingeniería y Construcción (mar-10)



% Propuestas en Estudio Ingeniería y Construcción (mar-10)



EXPANSIÓN INTERNACIONAL DE BAJO RIESGO...





LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 02

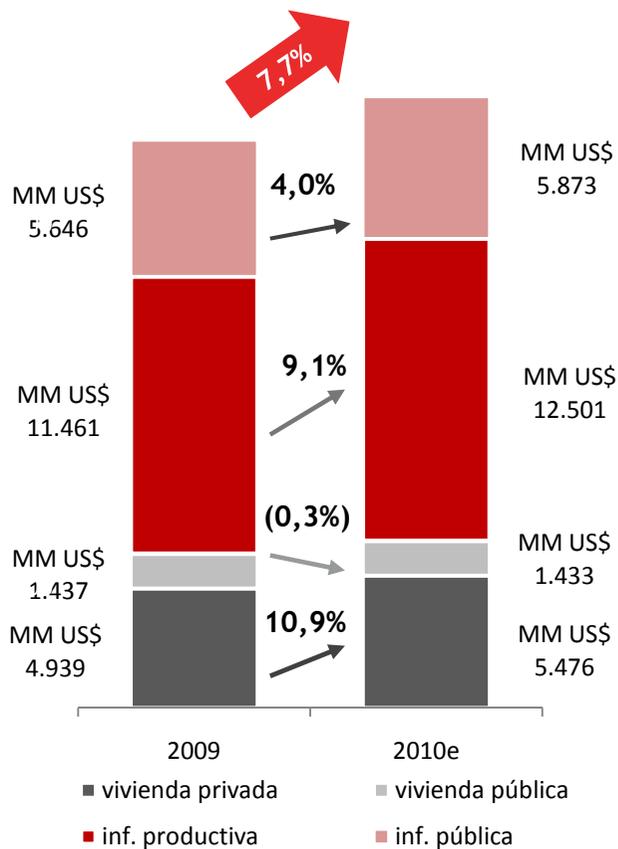


PERSPECTIVAS PARA LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

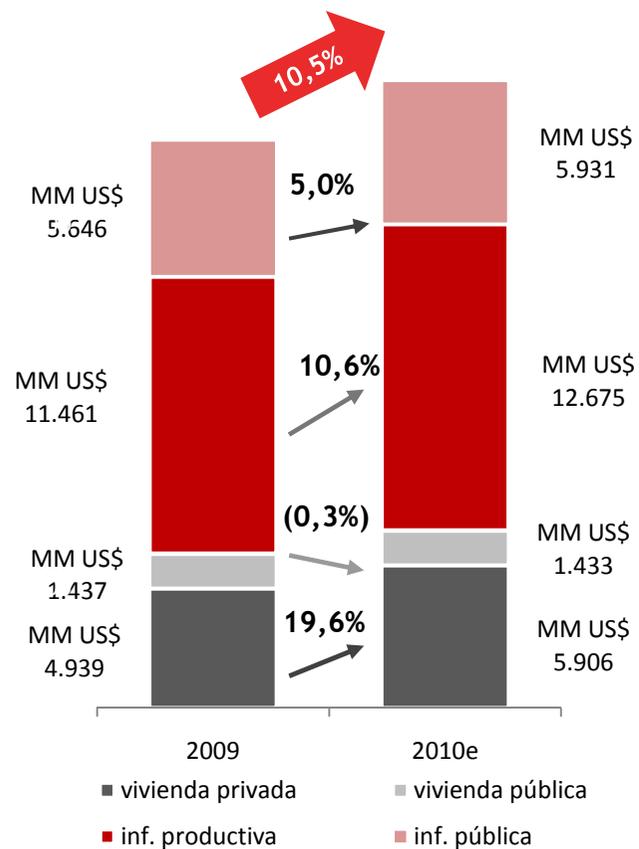
SalfaCorp participa activamente en los sectores más relevantes (Infraestructura Productiva y Vivienda Privada), que representan en torno al 70% de la industria de la construcción en Chile.

Variación Inversión en Construcción 2009 vs 2010e

Caso Base: Var. Inversión 7,7%



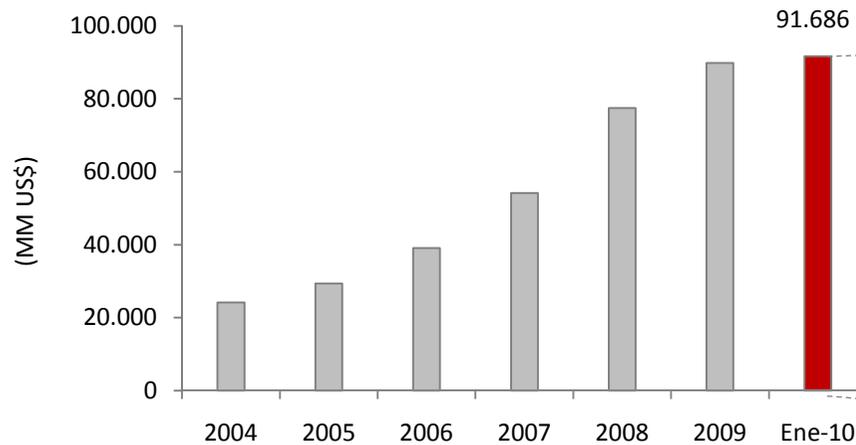
Caso Optimista: Var. Inversión 10,5%



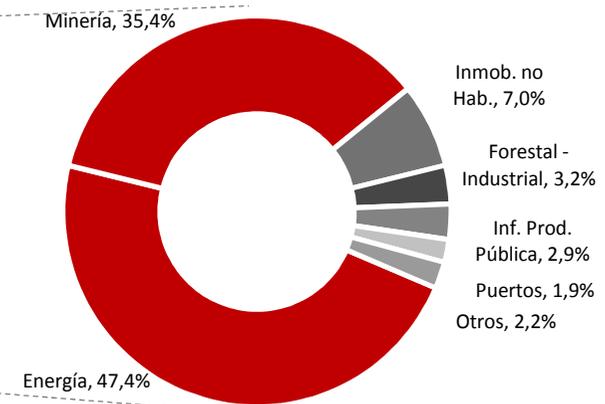
INFRAESTRUCTURA... ↑ GASTO EN CONSTRUCCIÓN EN FUTUROS PROYECTOS DE INVERSIÓN

- *Record* de proyectos de inversión a ser desarrollado en los próximos años.
 - ✓ Energía, minería y puertos como principales *drivers* ,

**Catastro de proyectos futuros de inversión
MM US\$91.686 (ene'10)**



Composición del Backlog de Proyectos de Inversión en Chile (MM US\$91.686)

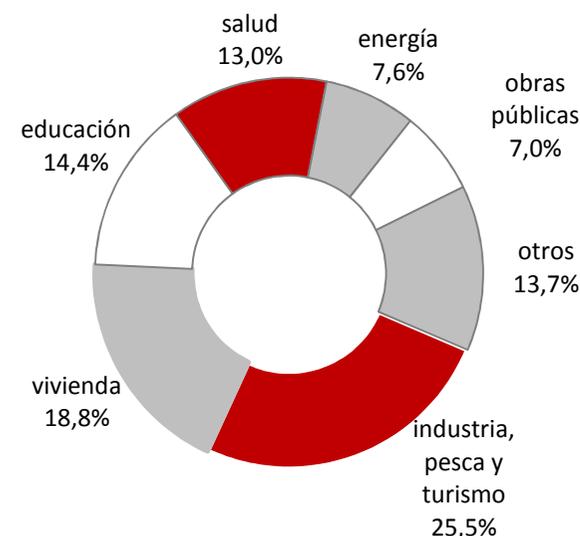


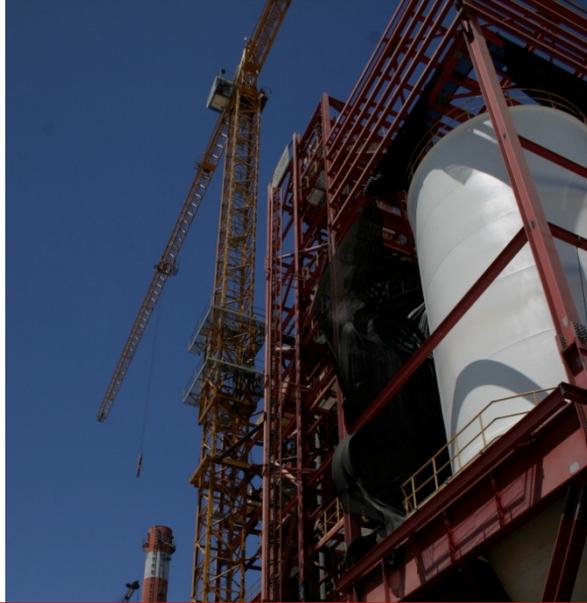
ESTIMACIÓN DEL IMPACTO DEL TERREMOTO EN LA INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA...

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

Según sector de la economía





UNIDADES DE NEGOCIOS

CAPÍTULO 03



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

**NUEVAS ESPECIALIDADES EN MONTAJE****MANTENCIÓN INDUSTRIAL**

- Adquisición de *expertise*
- Contratos de largo plazo
- Ingresos permanentes
- Operación de plantas industriales

**TÚNELES**

- Explotación subterránea en minería
- Generación energía hidroeléctrica

**PUERTOS**

- Alta especialización,
- Complementario a proyectos de Montaje Industrial



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

**NUEVAS ESPECIALIDAD EN OBRAS CIVILES****INFRAESTRUCTURA**

- Desarrollo de obras de vialidad urbana (caminos, puentes) y urbanizaciones,
- Complementario a proyectos de Edificación y Obras Civiles

**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

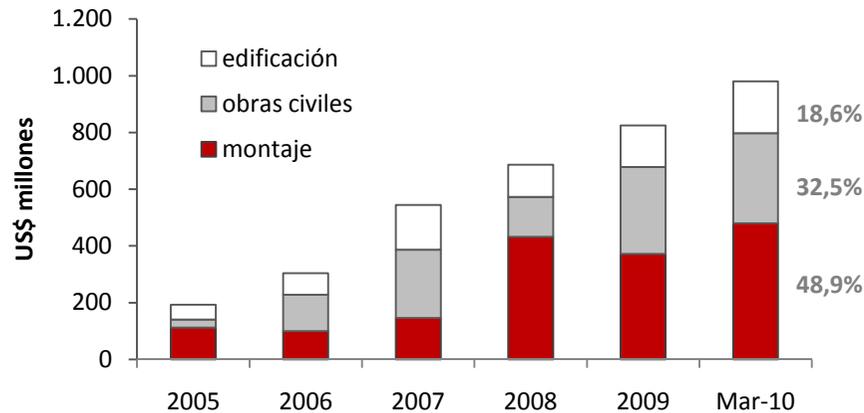


Parque de los Ríos, RM

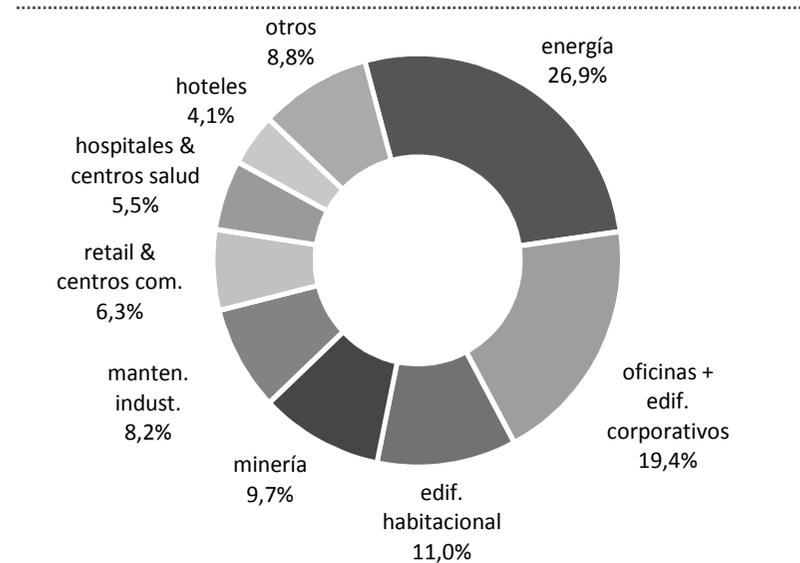
BALANCEADA ESTRUCTURA DE INGRESOS Y BACKLOG ENTRE DISTINTAS LÍNEAS DE NEGOCIO

- 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
- 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,

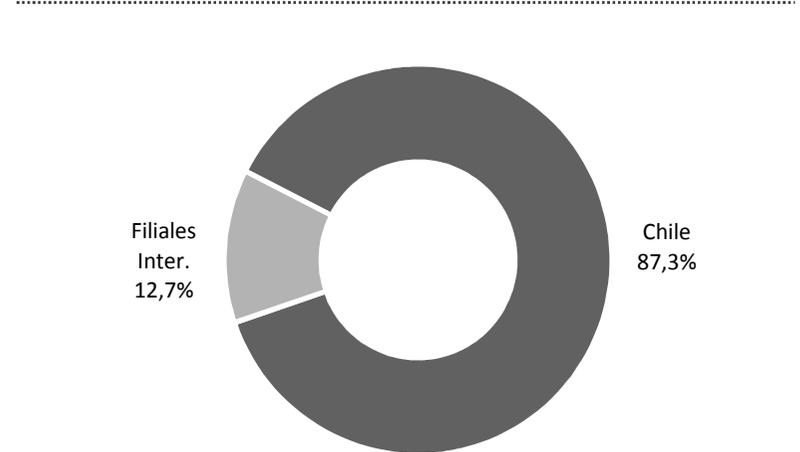
Backlog Ingeniería y Construcción
MM US\$980,2 (mar-10)*



Diversificación Backlog según Sector de la Economía (mar-10)

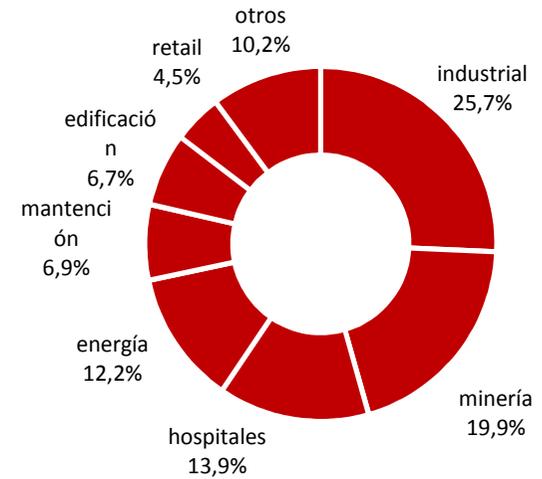
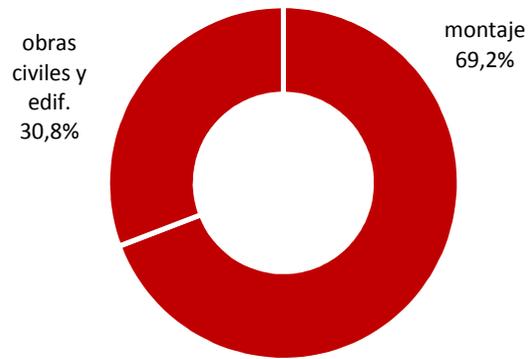
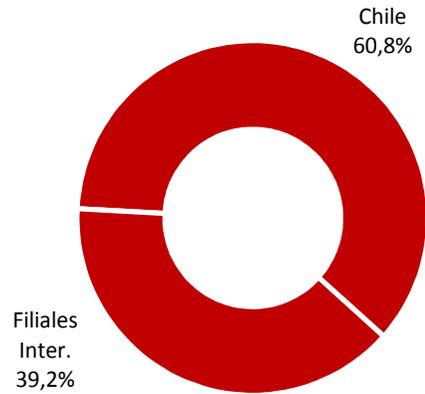


Diversificación Backlog según País (mar-10)

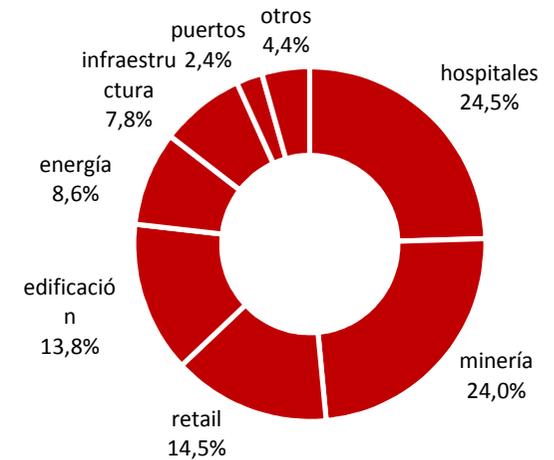
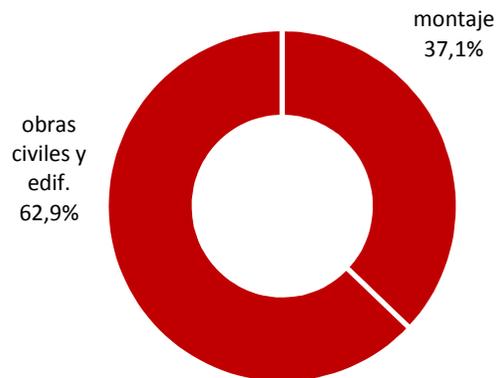
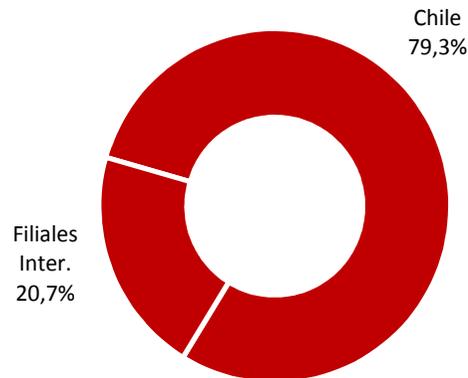


MÁS DE US\$ 2.200 MILLONES EN PROPUESTAS PRESENTADAS Y EN ESTUDIO

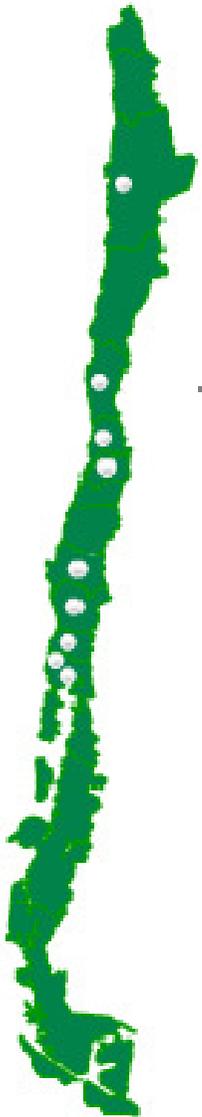
PROPUESTAS PRESENTADAS: US\$ 1.579 millones



PROPUESTAS EN ESTUDIO: US\$ 634 millones



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



Laguna del Sol, Padre Hurtado



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



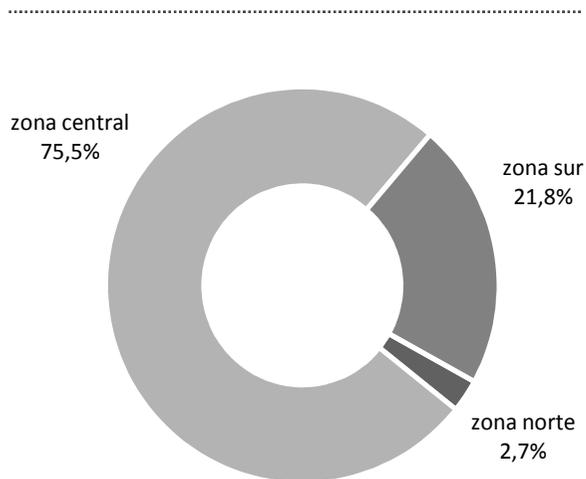
Lomas del Río, Valdivia

DIVERSIFICADA BASE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

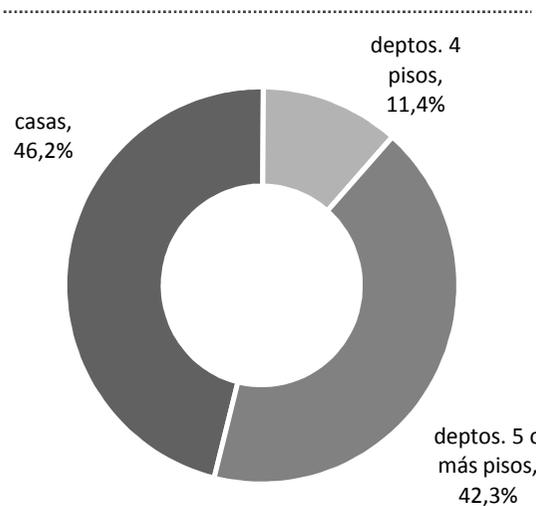
Diversificación de proyectos según zona geográfica, producto y segmento objetivo

- 68 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.

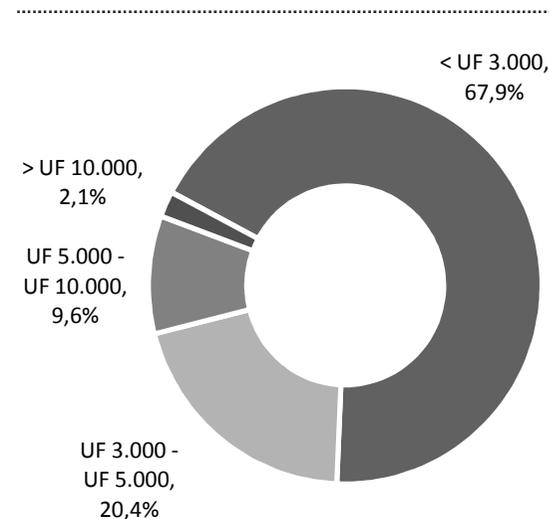
Diversificación Geográfica
Venta Potencial: MM UF8,8



Distribución por Producto
Venta Potencial: MM UF8,8



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

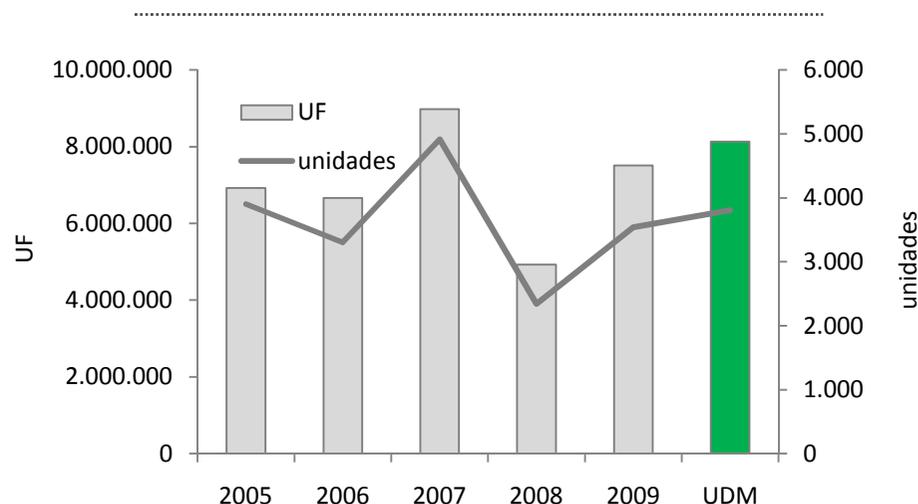


Venta Potencial de los Proyectos Inmobiliarios comprende el stock disponible para la venta de los proyectos en escrituración y proyectos en construcción.

REACTIVACIÓN DE ACTIVIDAD EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO...

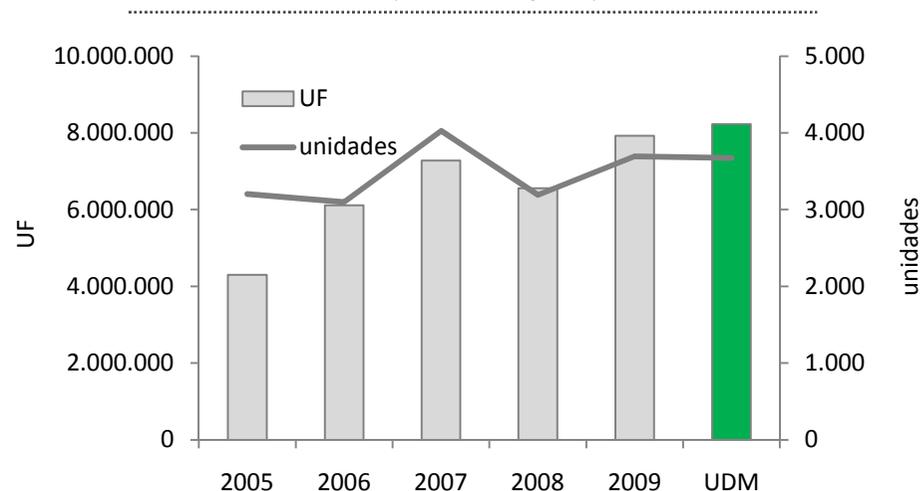
- **Promesas de Compraventa (UDM):**
 - ✓ 3.806 unidades equivalente a MM UF8,1,
- **Promesas de Compraventa (3m-10 vs 3m-09):**
 - ✓ 899 unidades (+41,6% '10 vs '09)
 - ✓ MM UF1,8 (+52,7% '10 vs '09)
- **Diversificación en cuanto a zona geográfica y tipo de vivienda,**

Promesas (unidades y UF) UDM Mar-10



- **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) UDM Mar-10

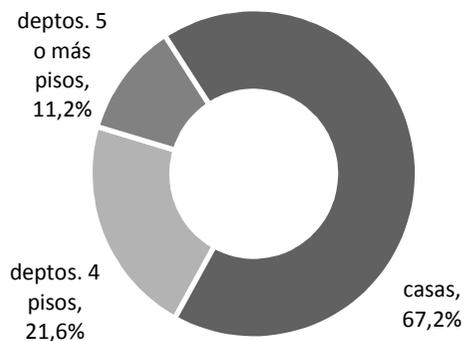


LANZAMIENTO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS...

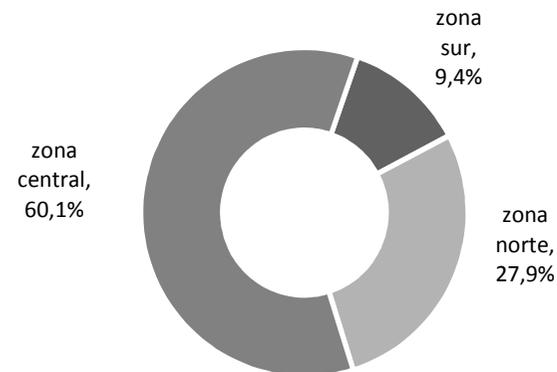
39 lanzamientos a la venta de proyectos inmobiliarios durante el año 2010...

zona	# proyectos	# etapas	venta potencial (UF)	# unidades
zona norte	7	16	2.215.416	1.075
zona central	24	32	4.782.821	1.689
zona sur	8	11	954.930	575
Total	39	59	7.953.168	3.339

Diversificación según tipo de vivienda (UF8,0 millones)



Diversificación según zona geográfica (UF8,0 millones)





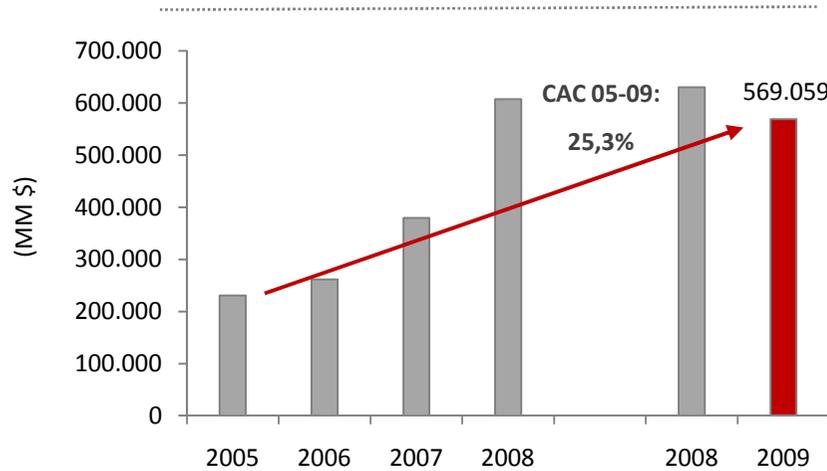
ANTECEDENTES FINANCIEROS

CAPÍTULO 04

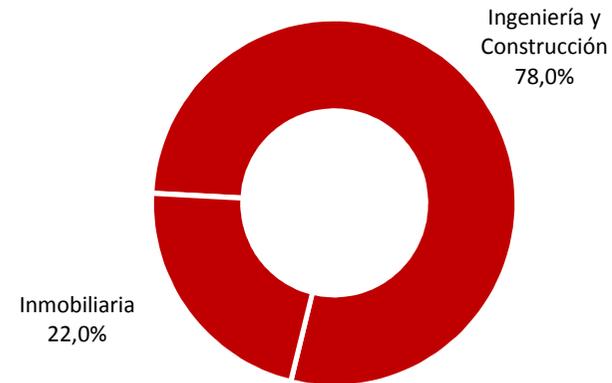


EVOLUCIÓN DE RESULTADOS...SOSTENIDO CRECIMIENTO EN VENTAS

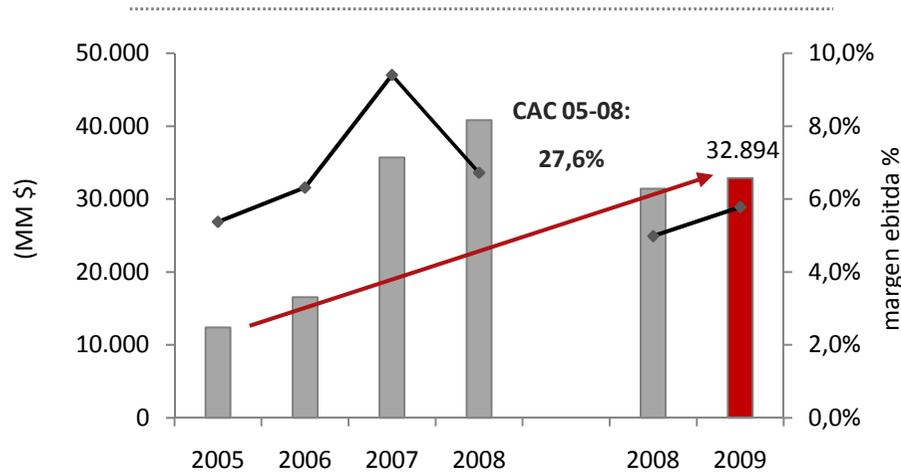
Ingresos Ordinarios (MM\$ cada período)



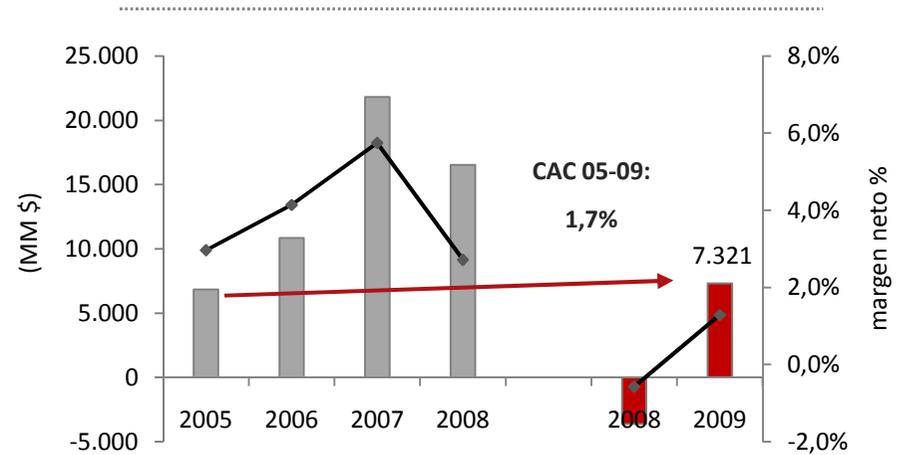
Composición de los Ingresos según Unidad de Negocio



EBITDA (MM\$ cada período) (*)



Resultado del Período (MM\$ cada período)

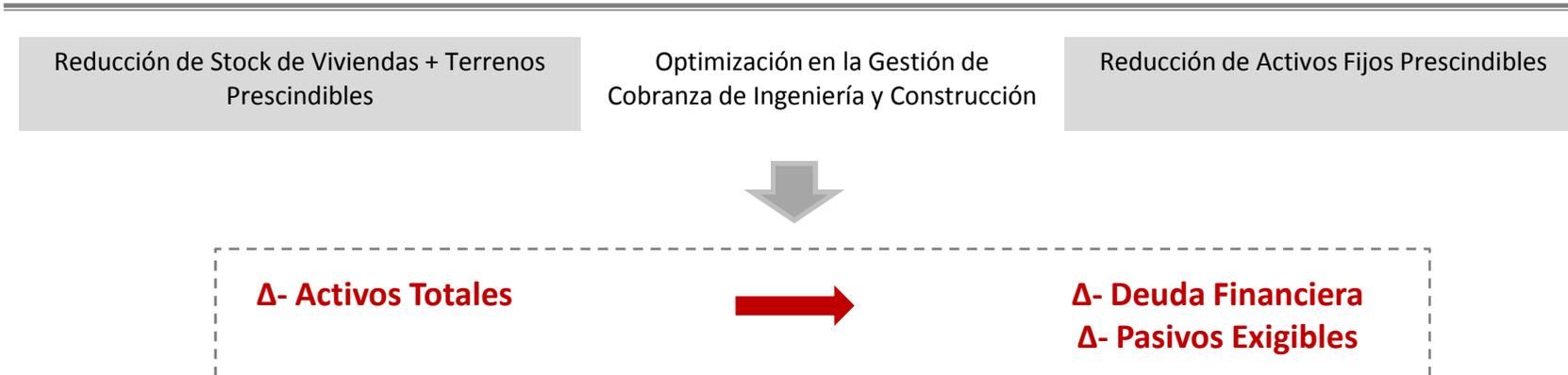


Fuente. SVS.

(*) EBITDA estimado como la suma del Resultado de la Operación, Depreciación del Ejercicio y Amortización de Activos Intangibles

ESTRATEGIA DE REESTRUCTURACIÓN FINANCIERA...

I. PLAN DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS



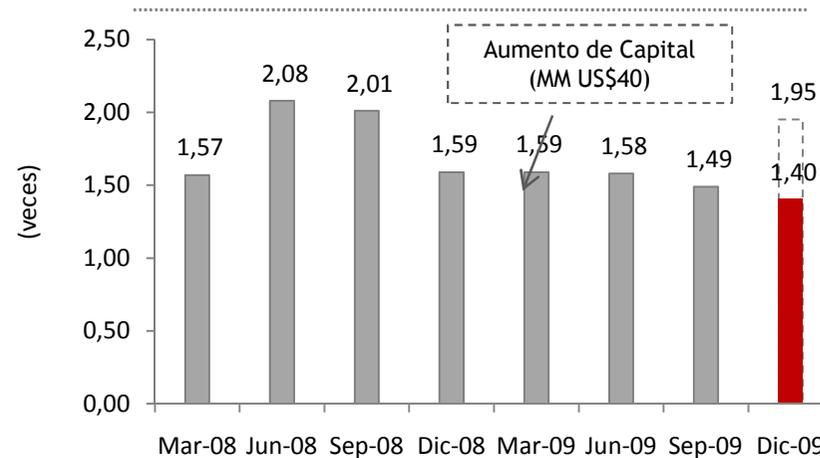
II. ACTIVA GESTIÓN FINANCIERA CON IMPORTANTES OPERACIONES DE FINANCIAMIENTO



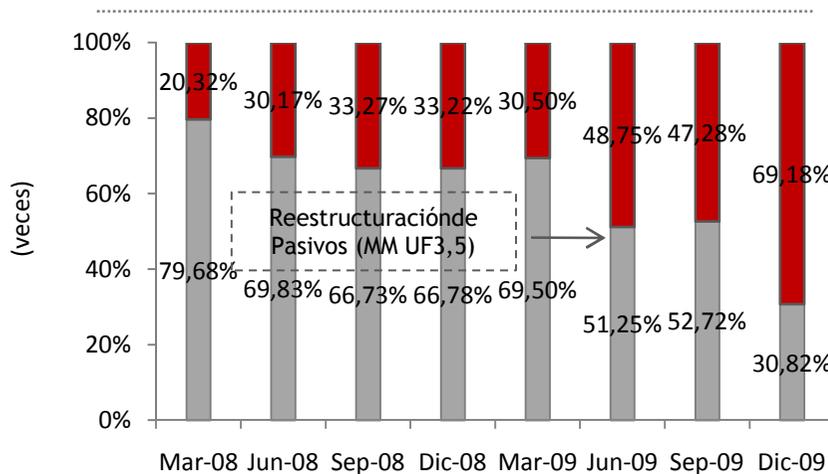
LOGROS DE LA ESTRATEGIA DE REESTRUCTURACIÓN FINANCIERA...

- Relación % Pasivos CP / Pasivos Exigibles disminuye desde 73,7% a mar-09 a 58,1% a jun-09, i.e. Índice de Liquidez se incrementa desde 1,32x a mar-09 a 1,72x a jun-09 y 1,98x a dic-09,
- Endeudamiento disminuye desde 2,01x a sep-08 a 1,59x a dic-08 y 1,40x a dic-09,
- Estructuración de plan de vencimiento entre 1 y 7 años plazo vs 180 días.

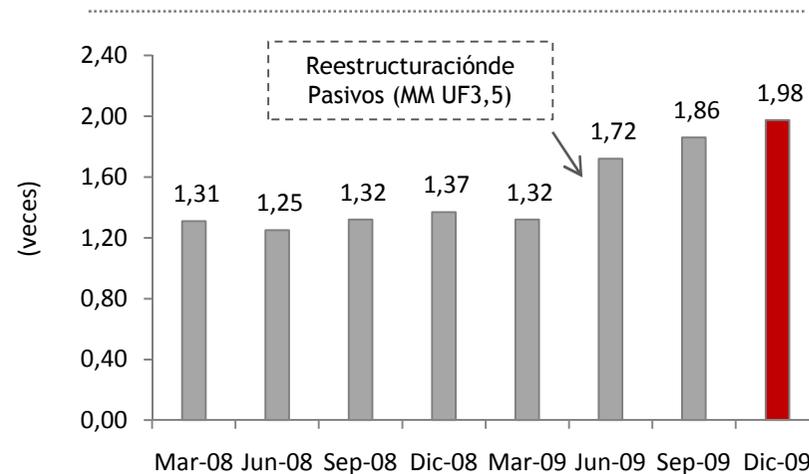
Endeudamiento
(Pasivos Exigibles / Patrimonio Neto)



Estructuración de la Deuda Financiera
corto vs largo plazo

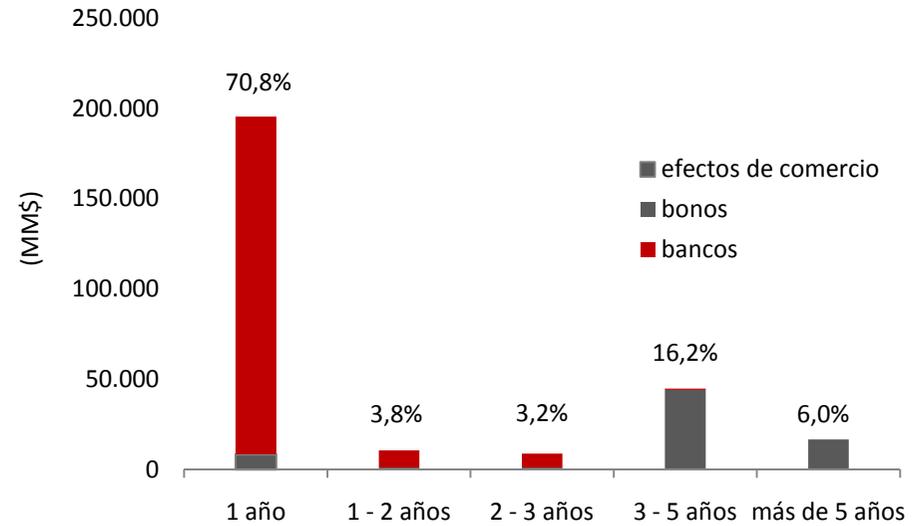


Liquidez
(Activos Corrientes / Pasivos Corrientes)

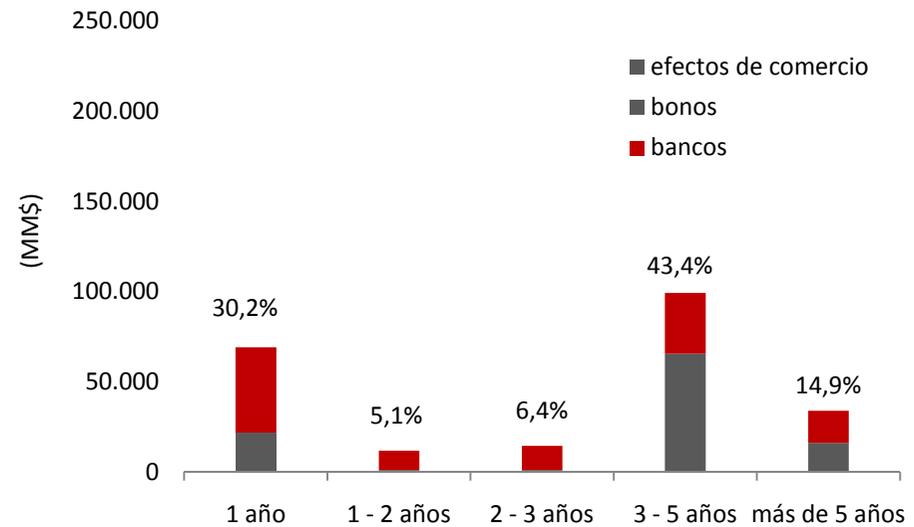


PLAN DE PAGO DE LA DEUDA FINANCIERA SEGÚN *FLUJOS DE CAJA* DE LA COMPAÑÍA...

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



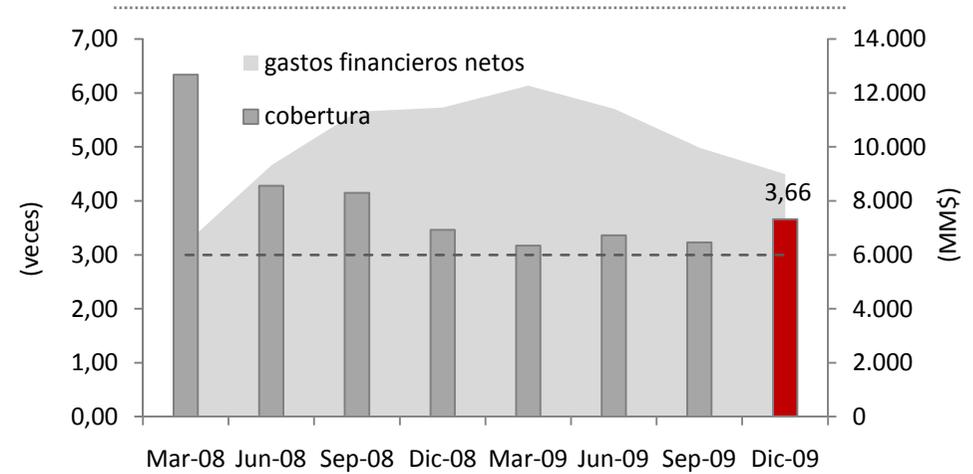
Perfil de Deuda Financiera a dic-09,
post reestructuración de pasivos



CUMPLIMIENTO DE LOS COVENANTS DE LAS OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO...

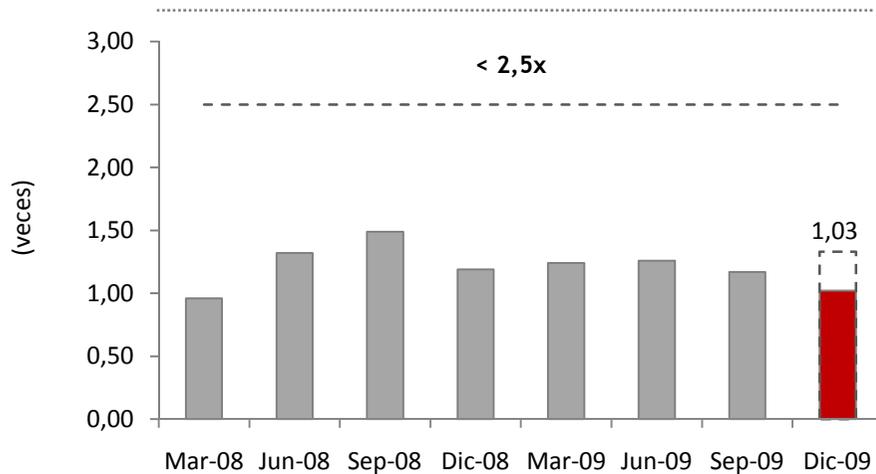
- **Deuda Financiera a dic-09: MM\$ 236.840, var.%**
-15,4% dic-09 vs dic-08:
 - ✓ corto plazo -> reestructuración de pasivos y plan de optimización de activos,
 - ✓ largo plazo -> emisión de bonos en el mercado local y reestructuración de pasivos,

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



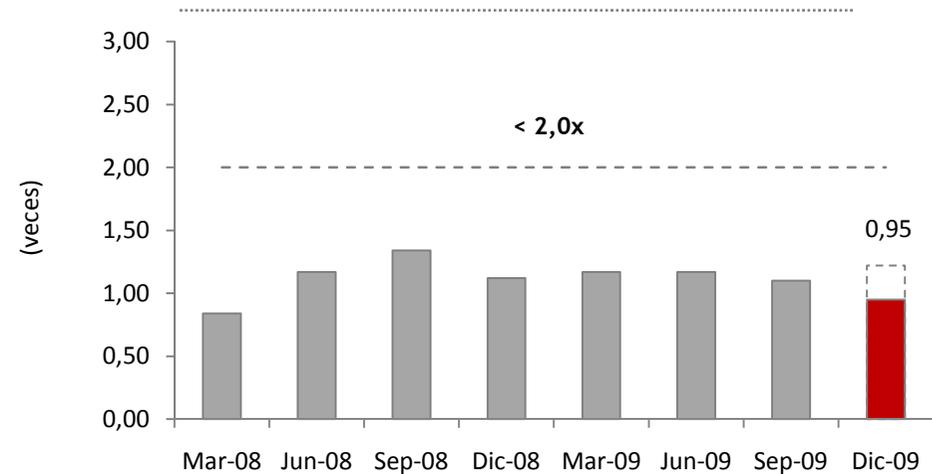
Endeudamiento Financiero

(Deuda Financiera (*) / Patrimonio Neto)

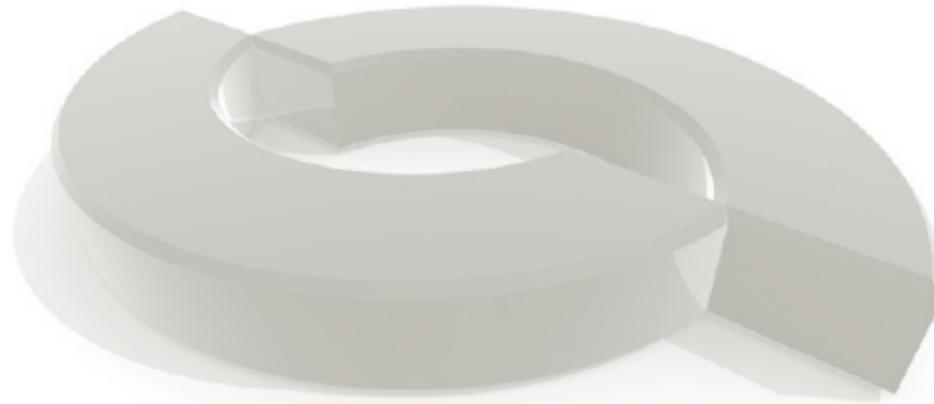


Endeudamiento Financiero Neto

(Deuda Financiera Neta (**) / Patrimonio Neto)



(*) Deuda Financiera estimada como la suma de las cuentas Pasivos Corrientes que Devengan Interés, Corriente; Otros Pasivos Financieros Corrientes; Préstamos de Devengan Intereses, No Corriente; Otros Pasivos Financieros, No Corrientes.



PRESENTACIÓN CORPORATIVA

MAYO 2010

www.salfacorp.com

