



PRESENTACIÓN CORPORATIVA

MAYO 2014





Cumbre del Costanera Center

01

02

03

04

05

SALFACORP

LA INDUSTRIA

**UNIDADES DE
NEGOCIO**

**ANTECEDENTES
FINANCIEROS**

**CONSIDERACIONES
FINALES**



01

SALFACORP

Salfa ICSA, Unidad de Montajes

Proyectos Cerro Negro Norte, Construcción y Montaje Planta de Procesos

Cía Minera del Pacífico S.A.

III Región

SalfaCorp: Una Compañía Consolidada...

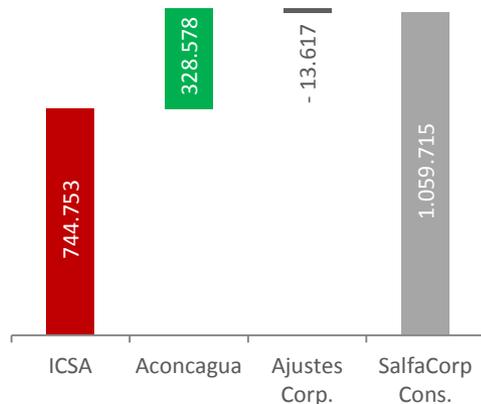
- 85 años de historia y liderazgo
- Compañía líder en Chile en Ingeniería & Construcción y Desarrollo Inmobiliario
- Una de las más relevantes a nivel latinoamericano
- Fuerte reconocimiento de marca y sólida reputación

Modelo de Negocios



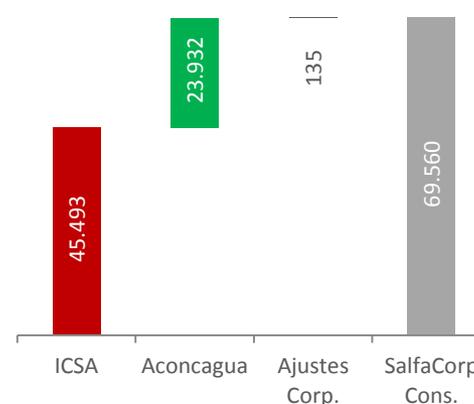
Ingresos por Unidad de Negocio (2013)

\$ millones



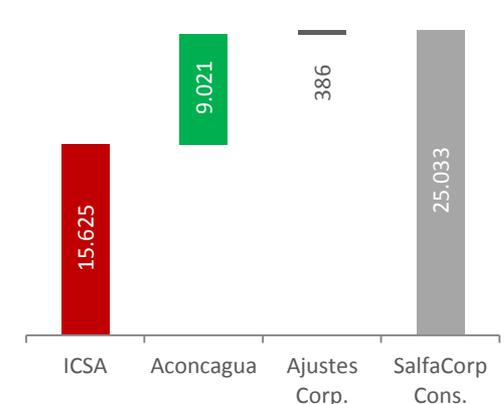
EBITDA¹ por Unidad de Negocio (2013)

\$ millones



Utilidad² por Unidad de Negocio (2013)

\$ millones



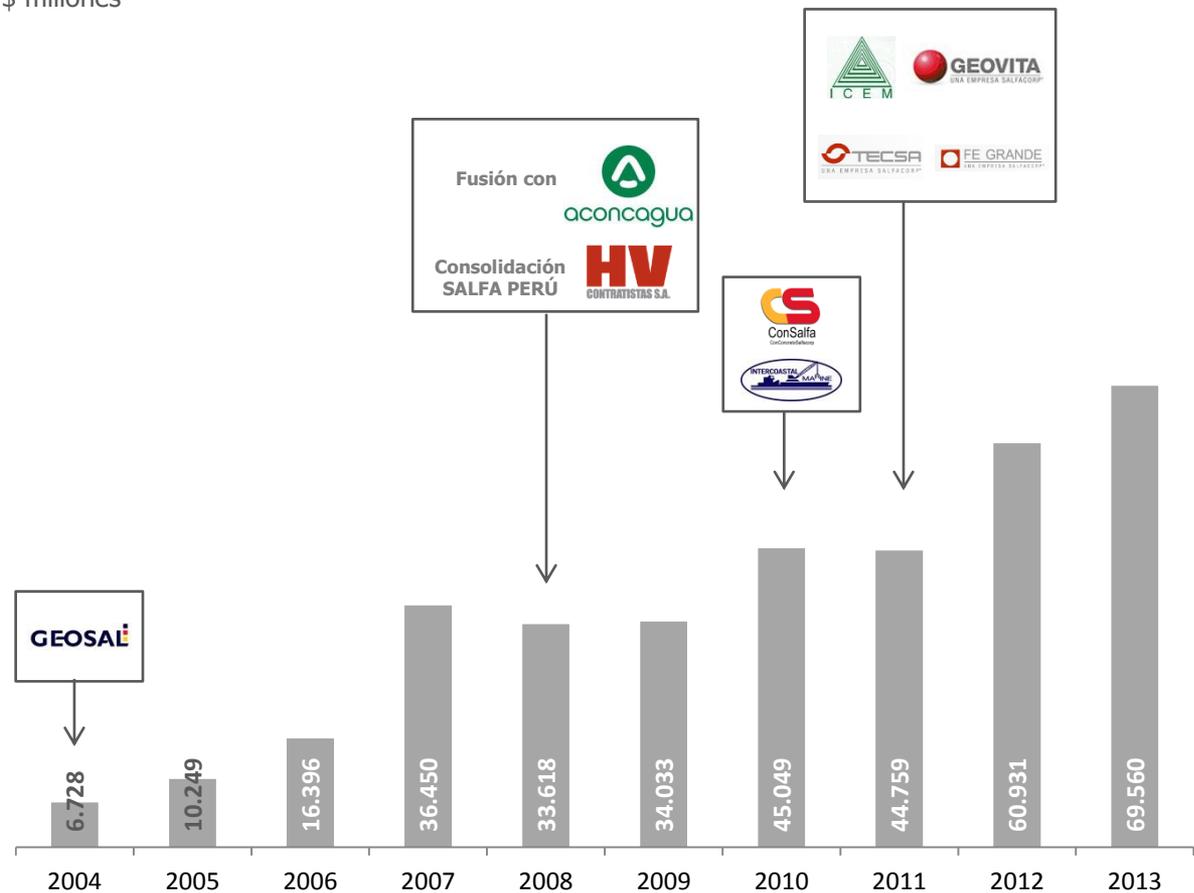
(1) Considera la Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos

(2) Atribuible a los propietarios de la controladora

... y con una base de negocios altamente diversificada

- **Significativo crecimiento orgánico e inorgánico**
- **Crecimiento de los últimos 5 años vía fusiones y adquisiciones en negocios complementarios**
- **Expansión Internacional: Perú, Colombia, Panamá y Miami**
- **Después del crecimiento inorgánico experimentado durante el 2011, el foco es la consolidación**

EBITDA¹
\$ millones

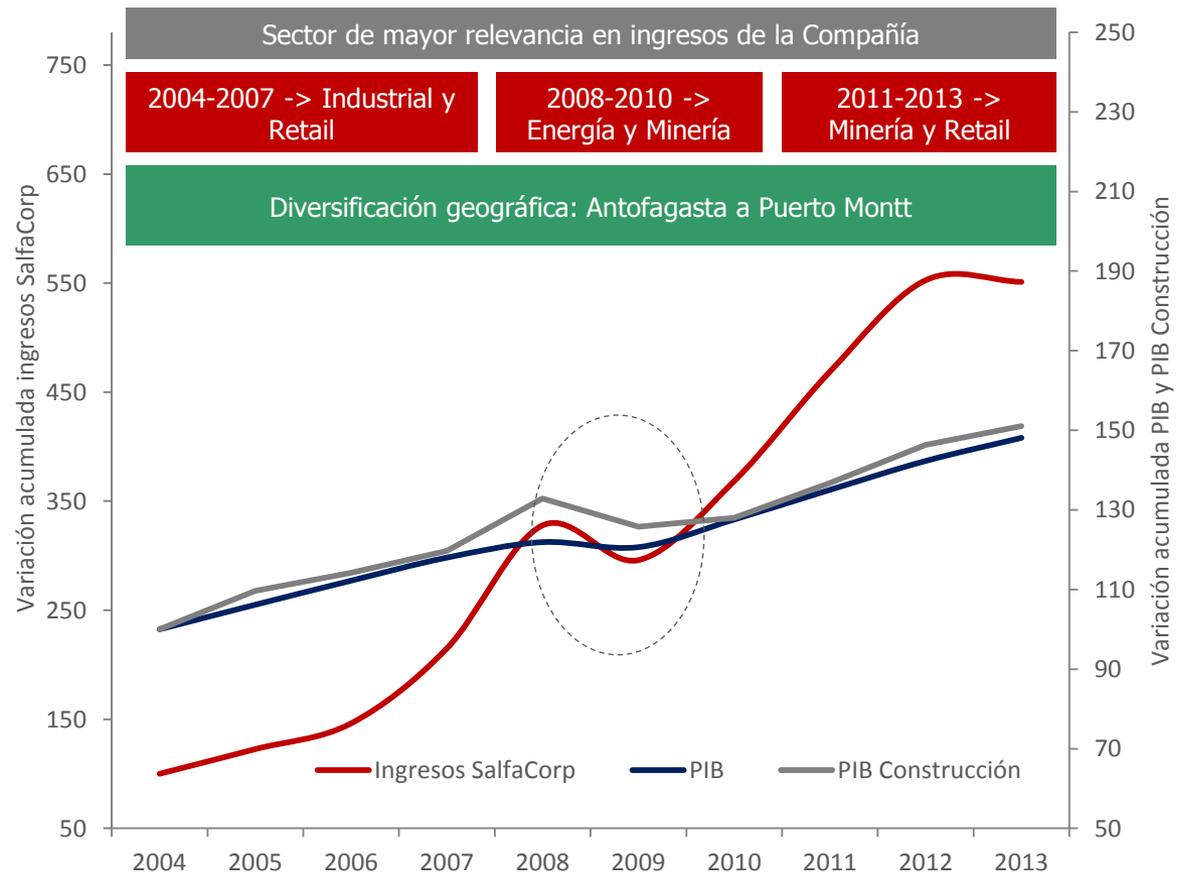


(1) Suma de Ganancia (Pérdida) de Actividades Operacionales, Depreciación y Amortización, y Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos.

Capacidad de adaptación de SalfaCorp

- Durante los últimos años, SalfaCorp ha demostrado ser una compañía relativamente inmune a los ciclos macroeconómicos**
- SalfaCorp se ha ubicado en los segmentos que generan demanda, ya sea minería, energía, industrial, construcción, etc. a lo cual se agrega la diversificación geográfica del negocio Inmobiliario**
- Lo anterior demuestra el bajo riesgo relativo de ingresos y la estabilidad de los flujos en el tiempo**

Evolución ingresos SalfaCorp vs PIB y PIB Construcción (2004: base 100)



Fuente: Banco Central de Chile, SalfaCorp

Objetivos de SalfaCorp

Objetivos Estratégicos

Consolidar crecimiento en ICOSA

- Foco en rentabilidad
- Potenciar crecimiento en proyectos con altos niveles de especialización y mayores barreras de entrada
- Mayor participación de ingresos recurrentes
- Consolidar crecimiento en el área internacional

Capitalizar posición de liderazgo en Aconcagua

- Proyectos de valor agregado. Diferenciación
- Mantener una política de diversificación para disminuir el riesgo de los ciclos
- Consolidación de posición de liderazgo en principales centros urbanos (banco de terrenos)
- El negocio central de viviendas permite generar plusvalía en el banco de terrenos

Objetivos Operacionales

Excelencia operacional, procesos internos

- Controles
 - Control de riesgo y control de costos
 - Herramienta SAP
- Estructura Organizacional:
 - Administración focalizada por país y por área de negocio
 - Servicios operativos transversales

Objetivos Financieros

- Optimización del capital empleado
 - Días calle
 - Rotación del banco de terrenos
- Aplanar perfil de vencimiento de Deuda Financiera
 - Desconcentración vencimientos 2014 y 2015
 - Reducción del nivel de endeudamiento



02

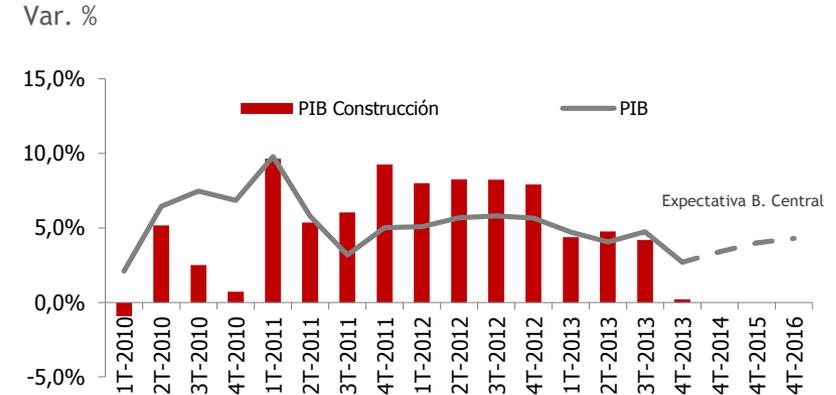
LA INDUSTRIA

*Salfa ICSA; Unidad de Construcción
Proyecto Costanera Center; Cencosud; Región Metropolitana*

Chile: Inversión en Construcción crecería 4,0% en 2014

- Inversión en Construcción crecería 4,0% en 2014, impulsado por el segmento infraestructura (pública y privada), con un crecimiento de 5,1%
- Importante monto de inversión en obras por ejecutar en años próximos:
 - *Energía y minería representan un 81,1% de la inversión en obras por ejecutar*

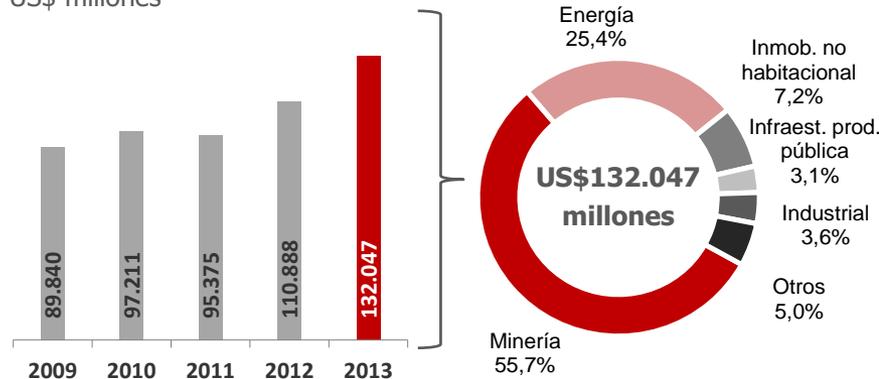
PIB Economía Nacional vs PIB Construcción



Fuente: Banco Central de Chile

Inversión en Obras por Ejecutar

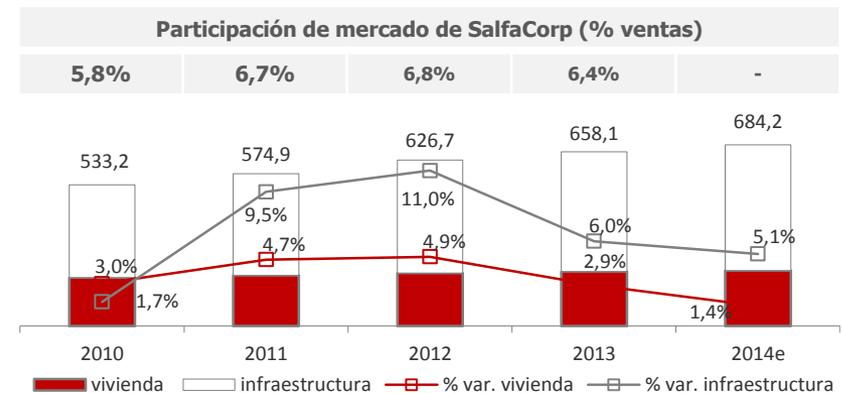
US\$ millones



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción (MACH39)

Inversión en Construcción (vivienda e infraestructura)

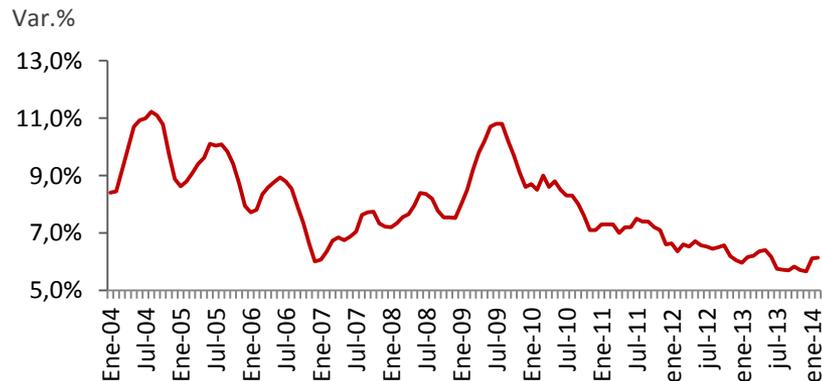
UF millones & Var. %



Chile: Dinamismo en el mercado inmobiliario

- Hay una disminución sostenida de la oferta de viviendas
 - Escasez de terreno; dificultad de costos vs precio; escasez de constructoras
- Variables claves de demanda se han mantenido sanas
 - Alto empleo, tasas de interés hipotecarias se mantienen bajas, buen acceso al crédito
- Costos de construcción se han estabilizado

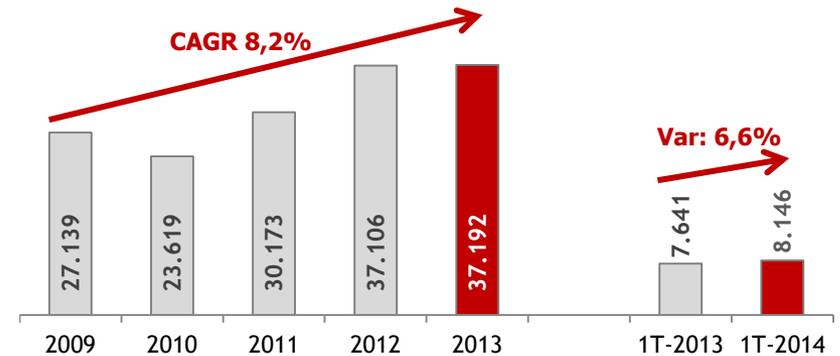
Tasa de Desempleo



Fuente: INE

Var. Ventas (Gran Santiago)

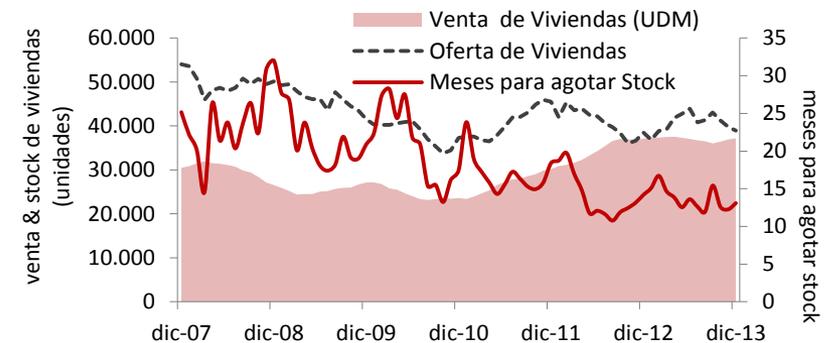
unidades físicas



Fuente: CChC

Oferta/Venta vs Meses para agotar Stock Gran Santiago a Dic-2013

unidades físicas/meses



Fuente: CChC



03

UNIDADES DE NEGOCIO

*Salfa ICSA
Minería bajo tierra; Construcción ADITS, CODELCO*

ICSA: alta diversificación y especialización basada en ingresos recurrentes

Ventas 2013 por \$744.753 millones y EBITDA por \$45.493 millones

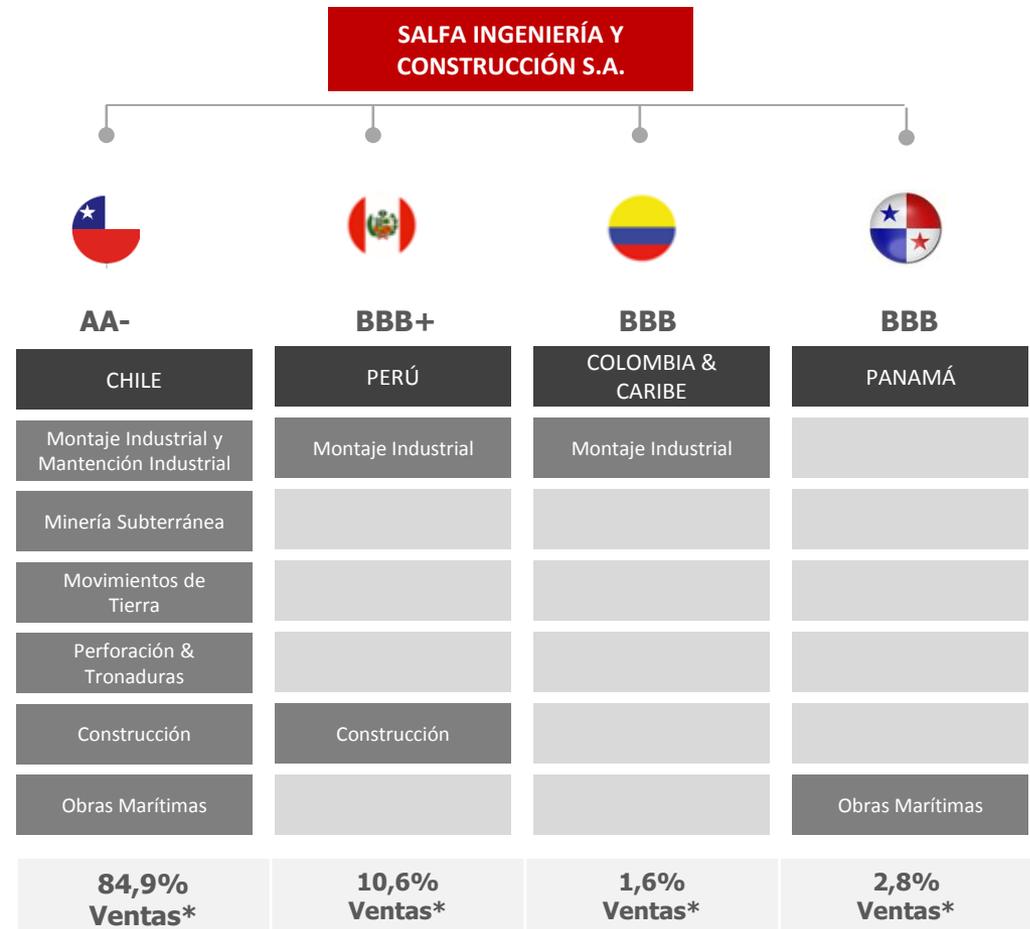
31% del Backlog* corresponde a ingresos recurrentes por OPEX y el 69% restante a CAPEX

US\$1.201 millones de Backlog* (Dic-2013)

En torno a 100 proyectos en ejecución en diversas áreas de especialidad

Operaciones en 4 países latinoamericanos con grado de inversión

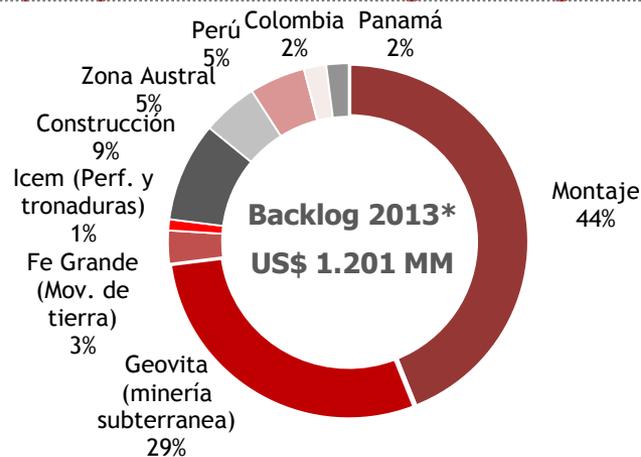
9% del Backlog* corresponde a proyectos fuera de Chile (Dic-2013)



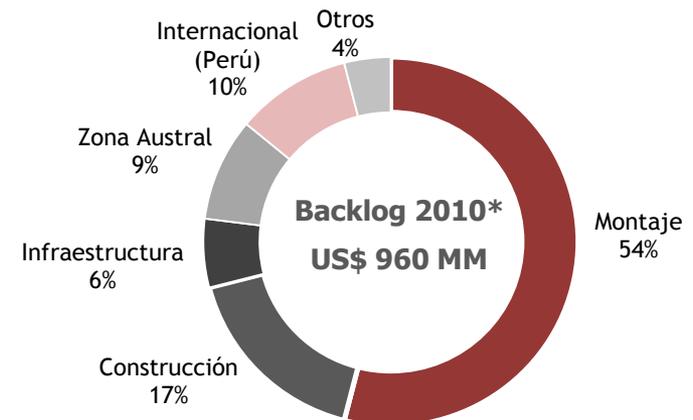
(*) Incluye Chile y el extranjero, de sociedades que consolidan y no consolidan.

ICSA: Flexibilidad operacional permite adaptarse a cambios de la demanda

Saldo por Ejecutar Obras Por Segm. de Negocio (2013)



Saldo por Ejecutar Obras Por Segm. de Negocio (2010)



Proyectos en Estudio por Sect. Económico (Dic-2013)



- **80% del Backlog* es ejecutable en 2014**
- **31% del Backlog* actual está concentrado en contratos de servicios recurrentes**
- **Flexibilidad operacional permite a ICSA adaptarse a los cambios de la demanda**
- **Ningún cliente representa más de un 20% del Backlog***

(*) Incluye Chile y el extranjero, de sociedades que consolidan y no consolidan.

Aconcagua: inmobiliaria líder presente en todos los segmentos

Ventas 2013 por \$328.578 millones y EBITDA por \$23.932 millones

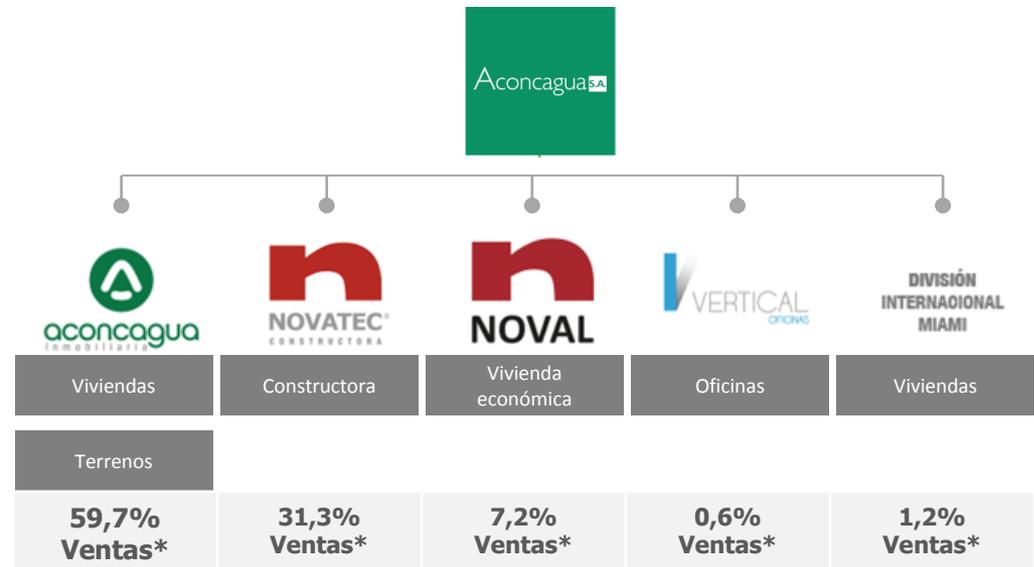
Amplia diversificación geográfica

1.700 has. de banco de terrenos urbanos

Constructora propia para el desarrollo de proyectos inmobiliarios

UF 10,9 millones en escrituras* (2013)

UF 11,6 millones Backlog* (2013)

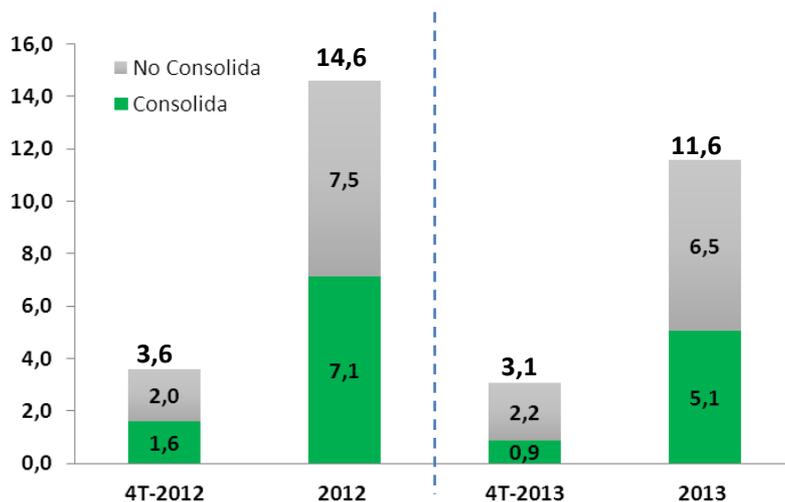


(*) Incluye Chile y el extranjero, de sociedades que consolidan y no consolidan.

Aconcagua: Evolución de Promesas y Escrituras

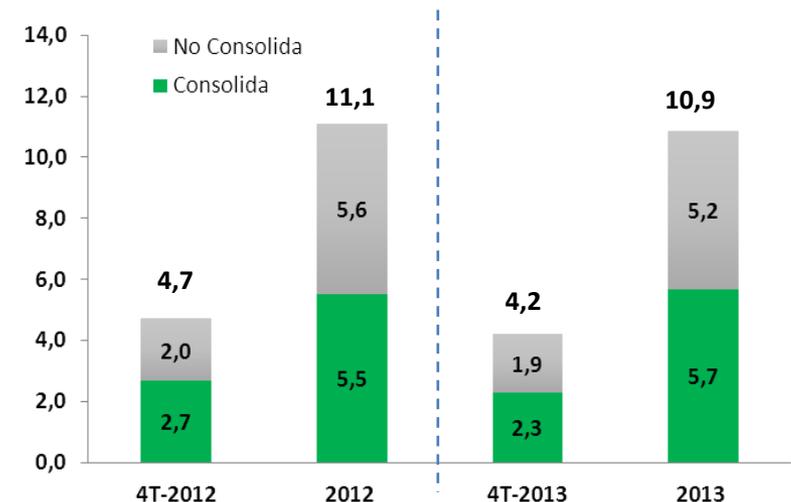
Promesas de Compraventa*

UF millones



Escrituras de Compraventa*

UF millones

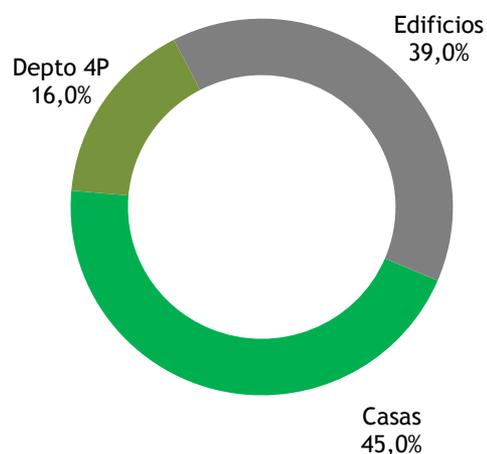


- **Promesas escriturables* por aprox. UF 11,6 millones a Dic-2013, equivalentes a 3.152 unidades**
 - Refleja ventas de aproximadamente 12 meses, de acuerdo al plan estratégico
- **Disminución de promesas de compraventa entre 2012 y 2013:**
 - Escrituración de las promesas generadas en períodos anteriores
 - Moderación de la demanda durante 2013
 - Industria con menor oferta de viviendas

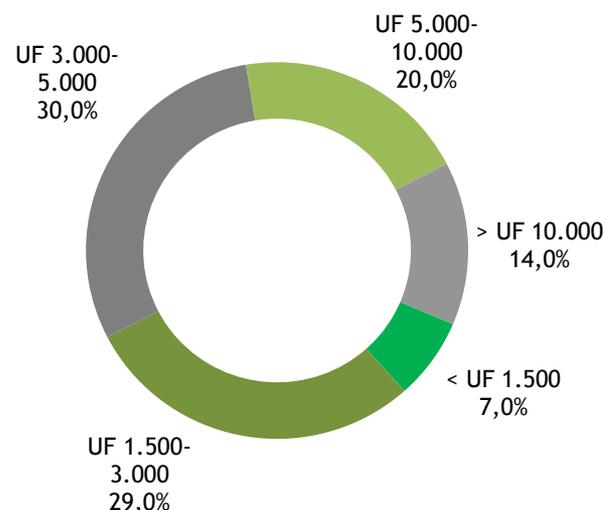
(*). Incluye Chile y el extranjero, de sociedades que consolidan y no consolidan.

Aconcagua: Diversificación de Promesas por Segmentos

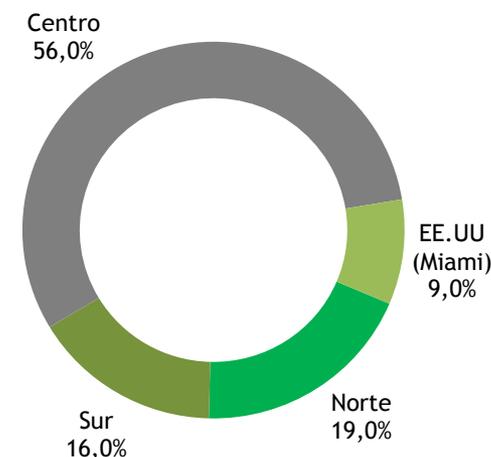
Promesas* por Producto (Dic-2013)



Promesas* por Segmento Objetivo (Dic-2013)



Promesas* por Zona Geográfica (Dic-2013)

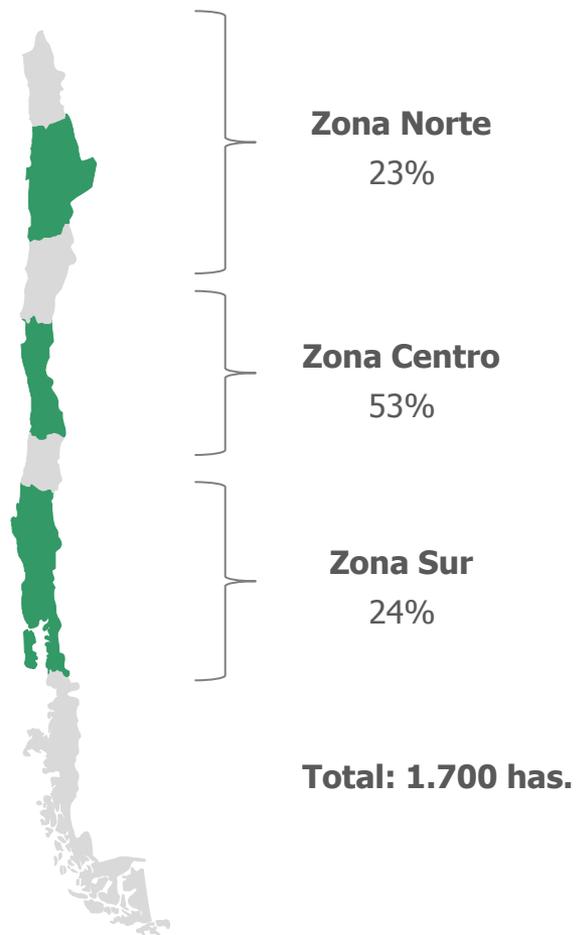


- El precio promedio de 2013 de las viviendas prometadas fue de UF 3.195
- Viviendas desde las UF 1.000 hasta las UF 24.000, lo que refleja la diversidad de los segmentos que abarca

(*). Incluye Chile y el extranjero, de sociedades que consolidan y no consolidan.

Aconcagua: Portfolio de Terrenos con Valor Estratégico

Distribución Geográfica del Banco de Terrenos



- El actual volumen de terrenos es un elemento central de la estrategia de Aconcagua y refuerza su sustentabilidad en el largo plazo
- La disponibilidad de terrenos asegura el desarrollo de proyectos futuros y permite mantener un negocio de venta de terrenos
- La venta de terrenos está sujeta a la permanente aplicación de criterios de rentabilidad esperada
- El Valor Libro de los Terrenos* reflejado al cierre de 2013 ascendió a MMM\$ 137 vs. un valor justo de MMM\$ 217 a igual fecha

(*) En base a Estados Financieros Consolidados a diciembre de 2013.



*Inmobiliaria Aconcagua S.A.
Proyecto Ayres de Chicureo; Colina*

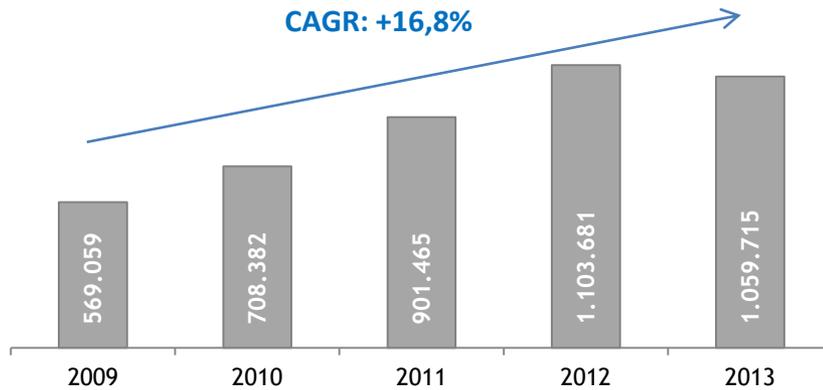
04

ANTECEDENTES FINANCIEROS

Ingresos de explotación SalfaCorp

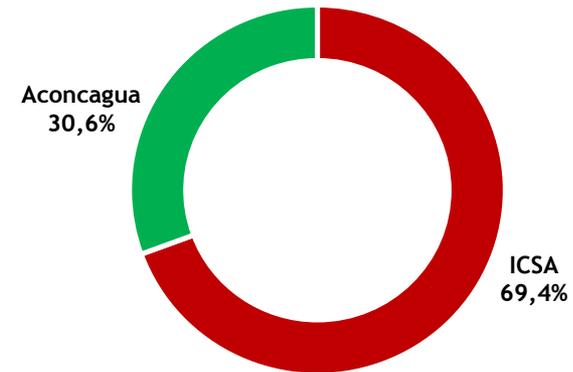
Ingresos SalfaCorp

\$ millones



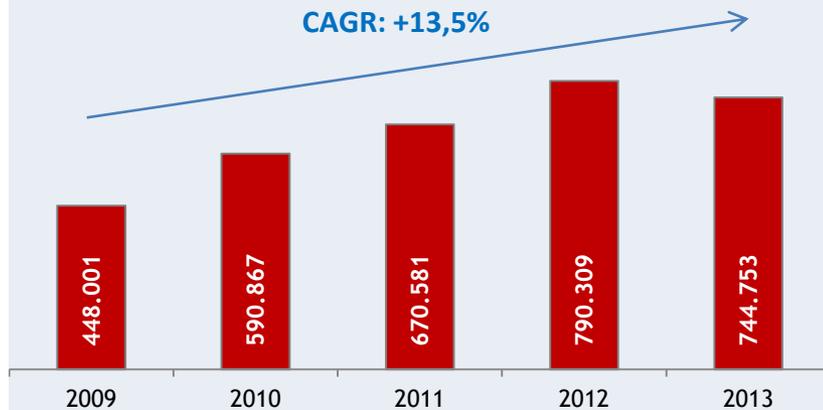
Composición ingresos¹ 2013 SalfaCorp

\$ millones



Ingresos ICSA

\$ millones



Ingresos Aconcagua

\$ millones

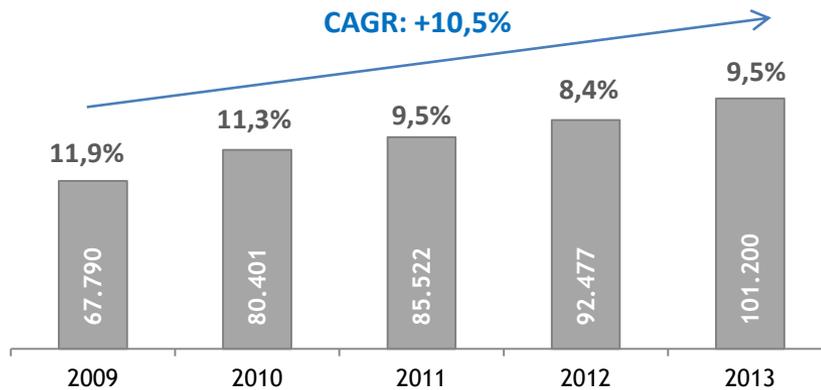


(1) No considera ajustes de consolidación.

Margen de explotación SalfaCorp

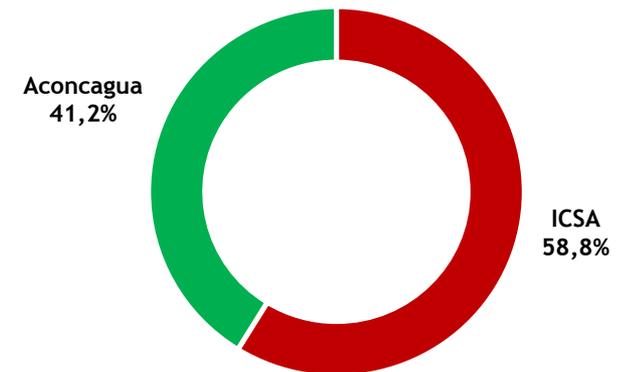
Margen de explotación SalfaCorp

\$ millones y % ventas



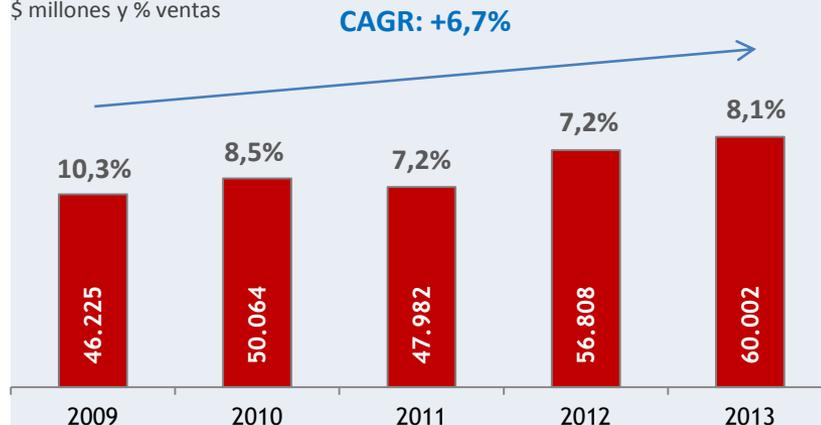
Composición del margen de explotación¹ 2013 SalfaCorp

\$ millones



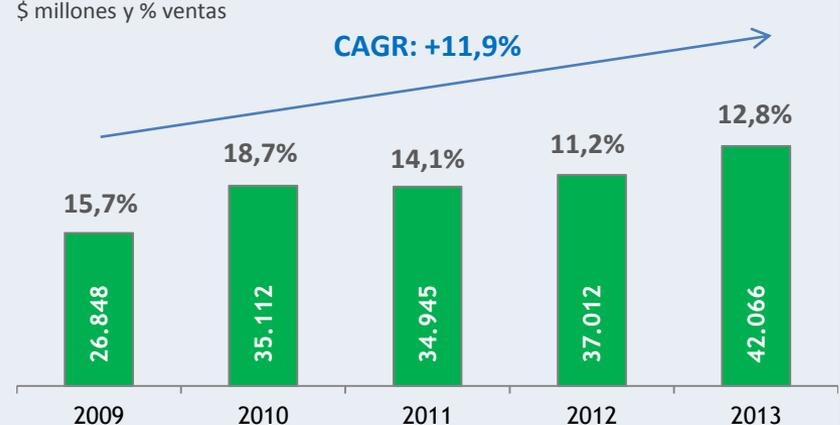
Margen de explotación ICSA

\$ millones y % ventas



Margen de explotación Aconcagua

\$ millones y % ventas

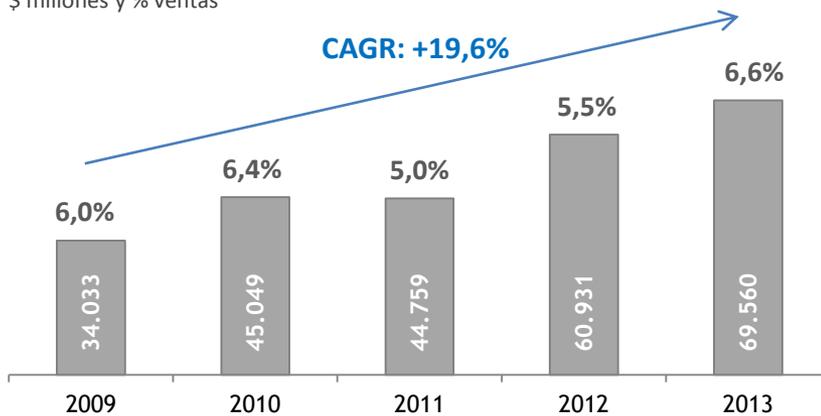


(1) No considera ajustes de consolidación.

EBITDA SalfaCorp

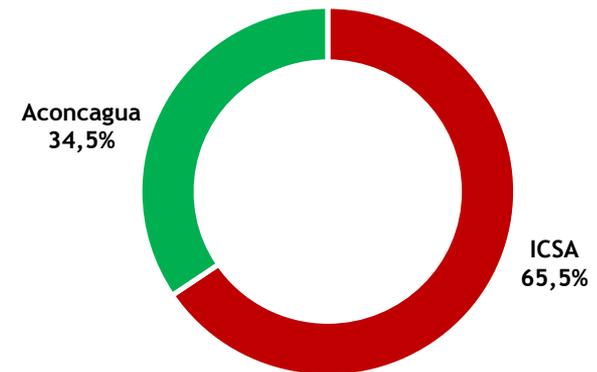
EBITDA SalfaCorp

\$ millones y % ventas



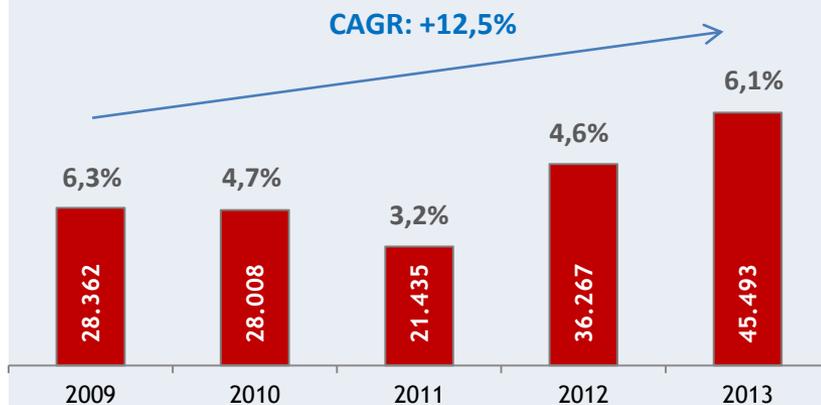
Composición del EBITDA¹ 2013 SalfaCorp

\$ millones



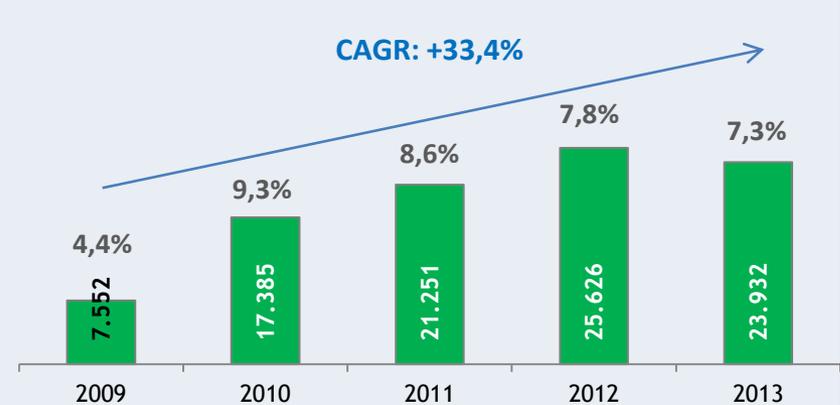
EBITDA ICSA

\$ millones y % ventas



EBITDA Aconcagua

\$ millones y % ventas



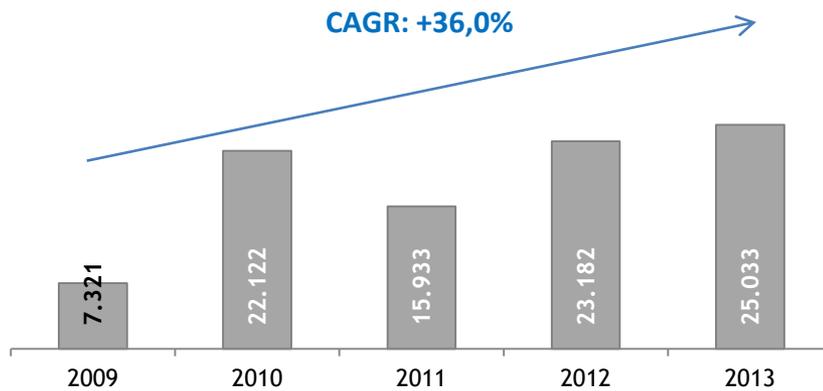
(1) No considera ajustes de consolidación.

Nota: EBITDA = Ganancia (Pérdida) de Actividades Operacionales + Depreciación & Amortización + Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos.

Utilidad SalfaCorp

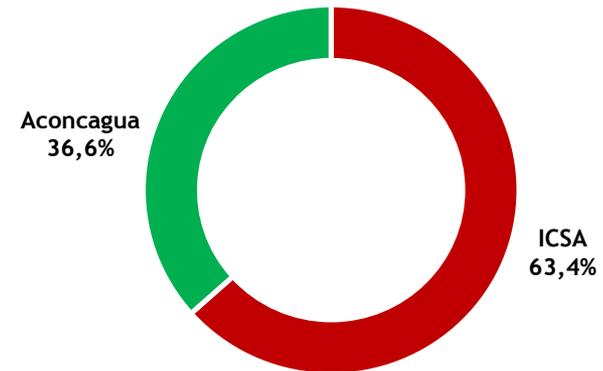
Utilidad SalfaCorp

\$ millones



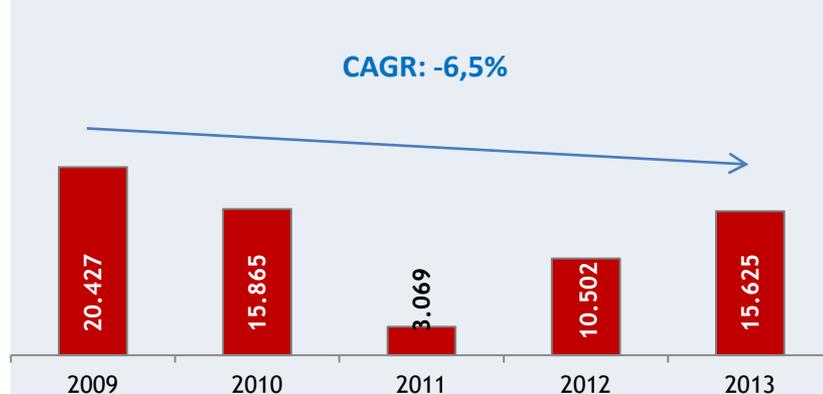
Composición de la Utilidad¹ 2013 SalfaCorp

\$ millones



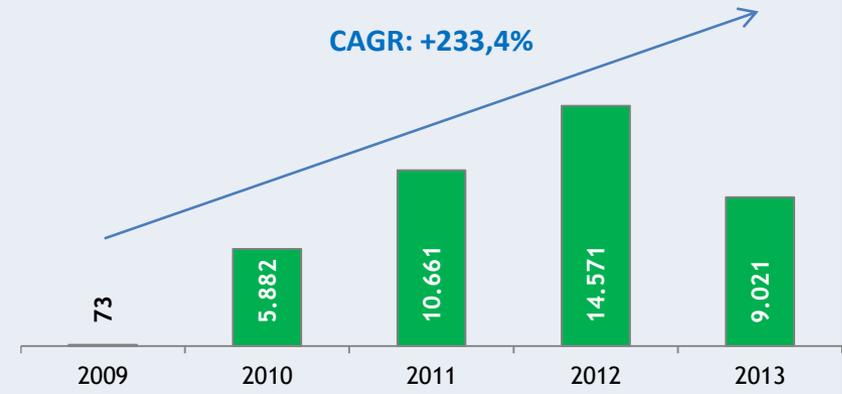
Utilidad ICSA

\$ millones



Utilidad Aconcagua

\$ millones

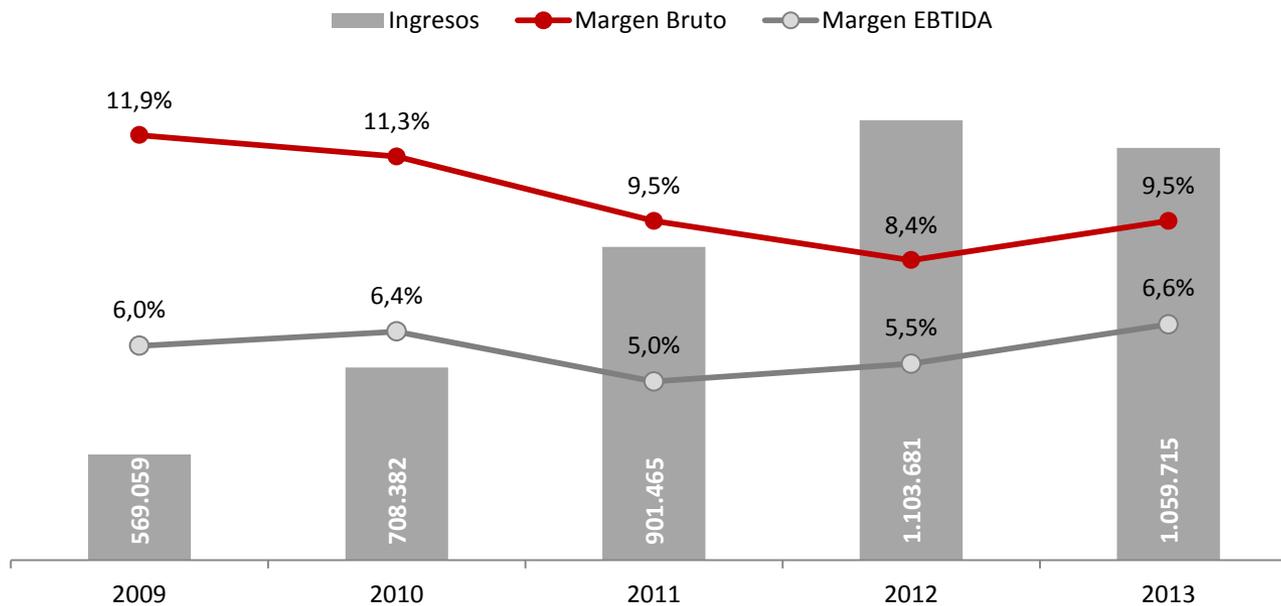


(1) No considera ajustes de consolidación.

Resumen Financiero SalfaCorp

Principales cifras SalfaCorp

\$ millones y % ventas



\$ Millones	2009	2010	2011	2012	2013
Ventas	569.059	708.382	901.465	1.103.681	1.059.715
Margen Bruto	67.790	80.401	85.522	92.477	101.200
EBITDA	34.033	45.049	44.759	60.931	69.560
Utilidad	7.321	22.122	15.933	23.182	25.033

Análisis Flujo de Caja Libre SalfaCorp – partidas relevantes

\$ Millones	Consolidado	ICSA	Aconcagua
EBITDA (Resultado Oper. + Dep. & Amort.)	62.546	43.793	18.618
- Intereses	(14.097)	(7.714)	(6.767)
- Impuestos	(5.204)	(4.539)	(291)
Subtotal	43.245	31.540	11.560
Variación Capital de Trabajo	73.329	48.578	23.734
Flujo Operacional	116.574	80.118	35.294
Inversión Operacional (Vivienda en Construcción y Capex)	(62.168)	(2.964)	(59.204)
Inversión de Largo Plazo (Propiedades de Inversión y otros)	(38.792)	(343)	(31.483)
Flujo Asociaciones	(7.445)	3.139	(10.583)
Flujo Inversión	(108.405)	(168)	(101.270)
Financiamiento sobre Activos Operacionales (Crédito de Construcción & Leasing)	53.406	(4.828)	58.234
Subtotal Flujo Neto	61.575	75.122	(7.742)
Dividendos Pagados	(6.847)	(3.330)	(4.371)
Flujo de Caja Disponible	54.728	71.792	(12.113)

- El financiamiento de la construcción de viviendas se sirve con el costo de venta del inventario y no con el EBITDA
- Política de dividendos → 30% de utilidad del controlador

Perfil Consolidado de Pasivos Financieros

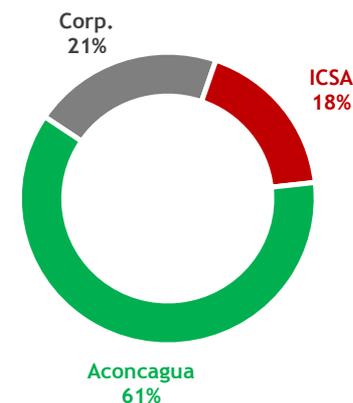
Financiamiento sobre Activos

\$ Millones	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020+	Total
Créditos de Construcción	122.790	-	-	-	-	-	-	122.790
Leasing	9.012	8.598	6.495	3.748	926	27	-	28.806
Pasivos por Opciones sobre Terrenos (no obligatorio)	829	-	7.028	2.869	-	-	33.709	44.434
Total Financiamiento sobre Activos	132.630	8.598	13.522	6.617	926	27	33.709	196.030

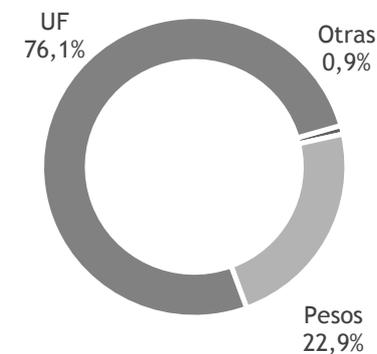
Financiamiento sobre Flujo

\$ Millones	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020+	Total
Créditos Cap. Trab. - Cartas de Crédito	23.509	-	-	-	-	-	-	23.509
Saldo de Cesiones de Cartera con Responsabilidad	21.229	-	-	-	-	-	-	21.229
Subtotal Financiamiento Rotativo	44.738	-	-	-	-	-	-	44.738
Créditos Estructurados	22.174	33.102	15.902	11.654	7.405	3.703	-	93.941
Bonos	26.488	25.533	2.434	2.435	2.436	2.454	26.253	88.033
Derivados Registrados como Cobertura Financiera	128	-	-	-	-	-	-	128
Subtotal Financiamiento Mandatorio	48.790	58.635	18.337	14.089	9.841	6.156	26.253	182.102
Total Financiamiento sobre Flujo	93.528	58.635	18.337	14.089	9.841	6.156	26.253	226.840
Total Financiamiento	226.159	67.234	31.859	20.706	10.767	6.183	59.962	422.870
Caja Inicial								33.701

Perfil Deuda según Segmento (Dic-2013)



Perfil Deuda según Moneda (Dic-2013)



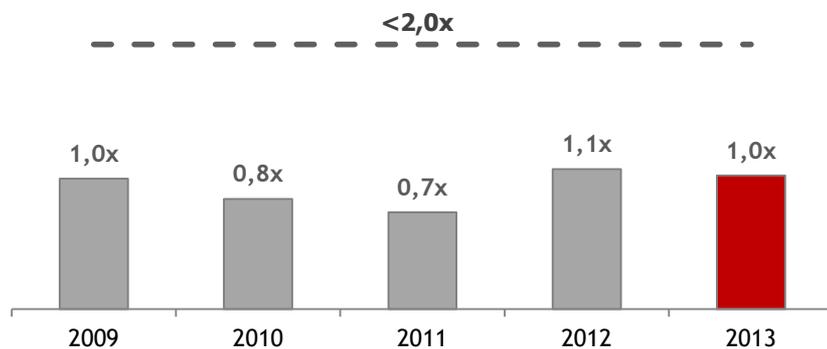
¿Cómo se aborda el perfil de vencimientos del 2014?

- **MM\$ 122.790:** Créditos construcción – se sirve con el costo de venta del inventario (rotativo)
- **MM\$ 9.012:** Leasings, se sirven contra los contratos de construcción.
- **MM\$ 44.738:** Financiamientos rotativos de corto plazo
- **MM\$ 48.790 →** Vencimientos de pago mandatorio-deuda estructurada.
Pagadero con: **EBITDA + Eventuales Refinanciamientos**

Ratios financieros SalfaCorp

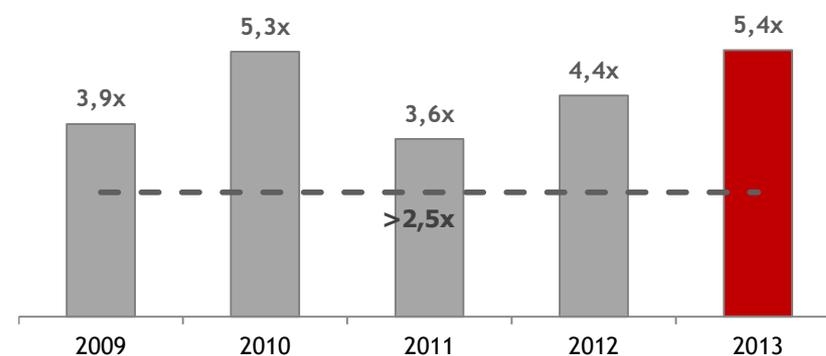
Endeudamiento Financiero Neto

(Deuda Financiera Neta / Patrimonio total)



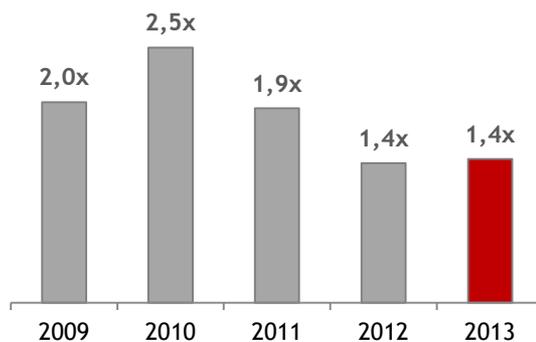
Cobertura de Gastos Financieros

(EBITDA / Gastos Financieros Netos)



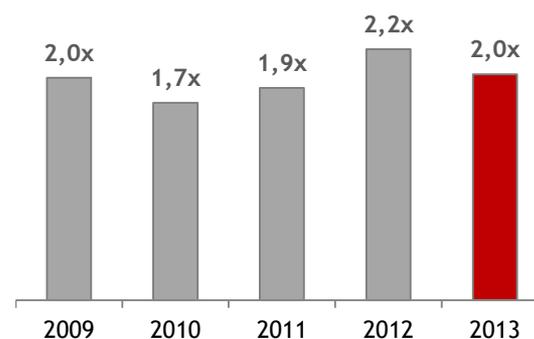
Liquidez

(Activo Circulante / Pasivo Circulante)

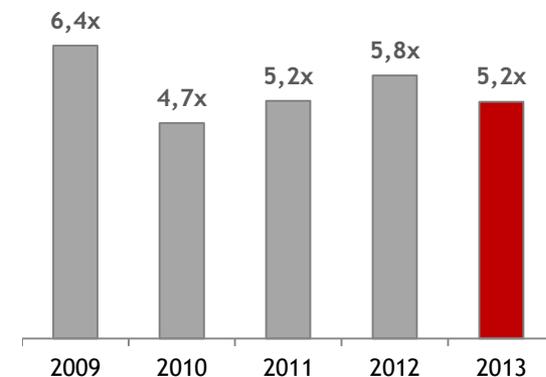


Endeudamiento

(Pasivos / Patrimonio total)



Deuda Financiera Neta / EBITDA





05

CONSIDERACIONES FINALES

Consideraciones finales

1	Flexibilidad de adaptación ante tendencias del mercado tanto Inmobiliario como de Ingeniería y Construcción
2	Diversificada fuente de ingresos
3	El foco de la Compañía está en consolidar los negocios (rentabilidad y eficiencia operacional en cada Unidad de Negocio)
4	Sólido backlog en ambas Unidades de Negocio.
5	Amplio portafolio de terrenos que provee la sustentabilidad de largo plazo del negocio Inmobiliario y adicionalmente genera ingresos recurrentes en el tiempo
6	Sostenido fortalecimiento del flujo de caja y del EBITDA



PRESENTACIÓN CORPORATIVA

MAYO 2014

