

PRESENTACIÓN CORPORATIVA

NOVIEMBRE 2009

CONTENIDOS

SALFACORP

CAPÍTULO 01

LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 02

UNIDADES DE NEGOCIO

CAPÍTULO 03

ANTECEDENTES FINANCIEROS

CAPÍTULO 04

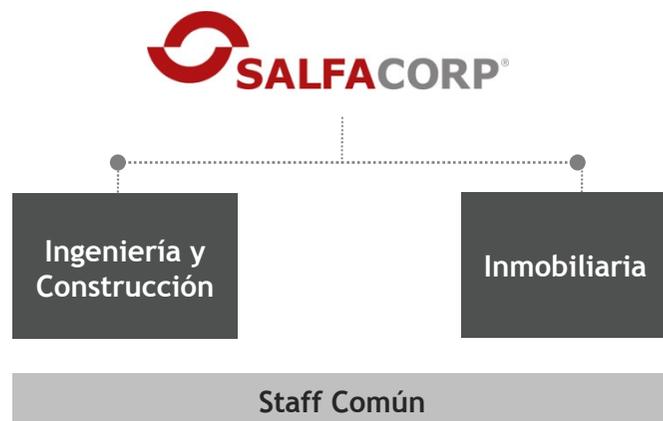


SALFACORP

CAPÍTULO 01



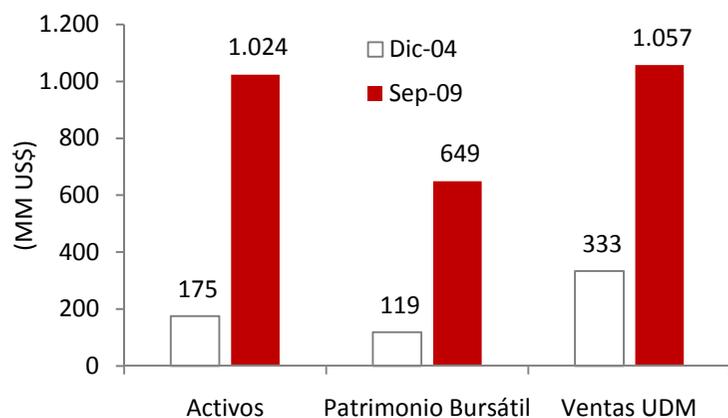
SALFACORP...UNA EMPRESA CONSOLIDADA



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

- 80 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 '08: MM US\$102),
 - ✓ Exportación del modelo de negocios de especialización,
 - ✓ Plataforma para expansión internacional.

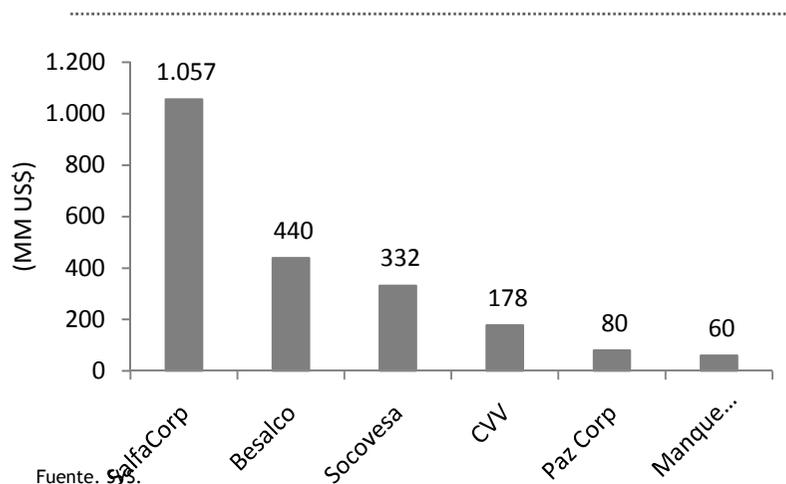
SalfaCorp, septiembre 2009 (*)



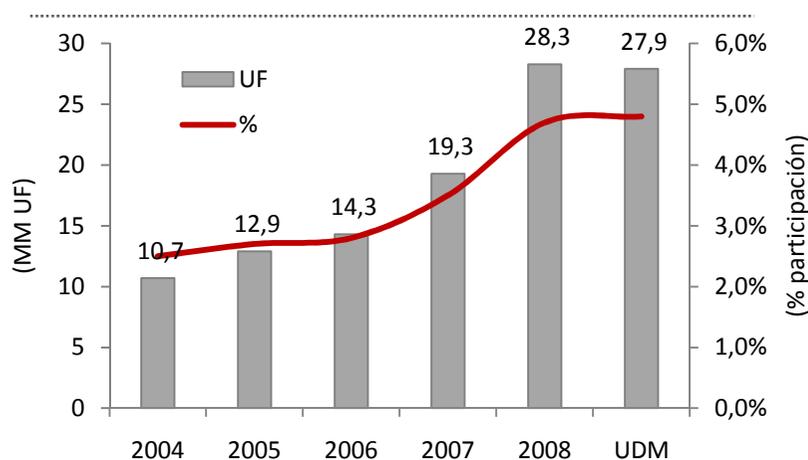
(*) Considera el tipo de cambio al cierre de diciembre de 2004 (\$557,40/US\$) y septiembre 2009 (\$ 550,36 /US\$)

SALFACORP...RECONOCIDO LIDERAZGO

Ingresos UDM Principales Compañías de la Industria (sep-09)



Evolución Ventas y Participación de Mercado SalfaCorp



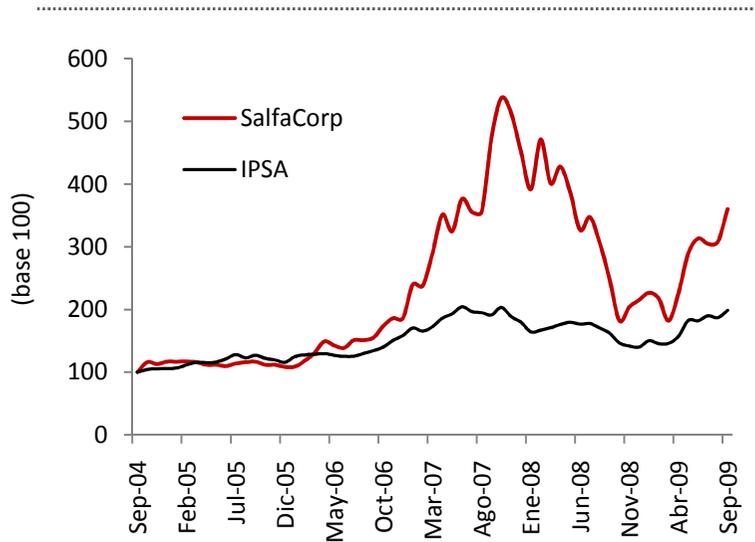
Fuente: SalfaCorp - Cámara Chilena de la Construcción.

- **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 (UF4,0 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 800.000),
 - ✓ Reestructuración de pasivos de corto plazo a largo plazo (UF3,5 millones) con plan de pago entre 1 a 7 años plazo.

SALFACORP...UN MODELO VALIDADO POR EL MERCADO

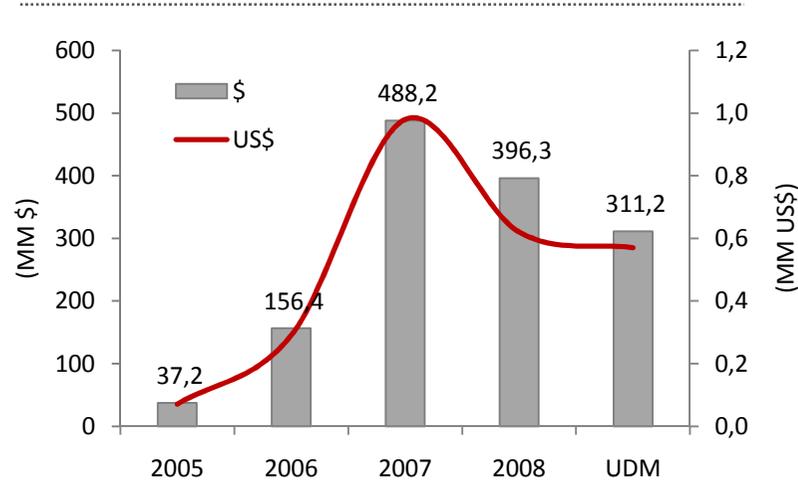
Evolución Precio Acción SalfaCorp vs IPSA



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 260,0% desde su apertura en 2004 a septiembre 2009 vs 98,4% del IPSA en el mismo período,
- Constante crecimiento en la liquidez de la acción,
 - ✓ Monto Promedio Transado Diario US\$ 0,57 millones
- Incorporación al índice IPSA en el 2008,

Montos Transados Promedio Diario



Clasificación de Riesgo, septiembre 2009

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

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, a través de la constitución de Salfa Colombia S.A.S.,

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

Renovación / Colocación de Efectos de Comercio en el mercado local (UF 800.000),

Reestructuración financiera de pasivos de corto plazo a largo plazo (UF 3,5 millones), estructurados en un plan de pago entre 1 a 7 años,

Emisión de bonos en el mercado local, colocando UF 1,0 millones en una serie a 5 años plazo,

**2008**

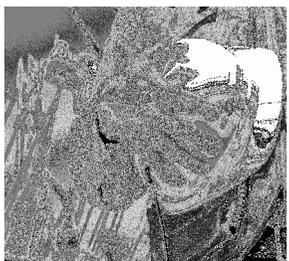
Materialización de la fusión por absorción de Aconcagua S.A. con SalfaCorp S.A. mediante un aumento de capital equivalente a US\$ 49 millones,

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 - colocando UF 3,0 millones distribuidos en dos series a 5 y 21 años plazo,

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

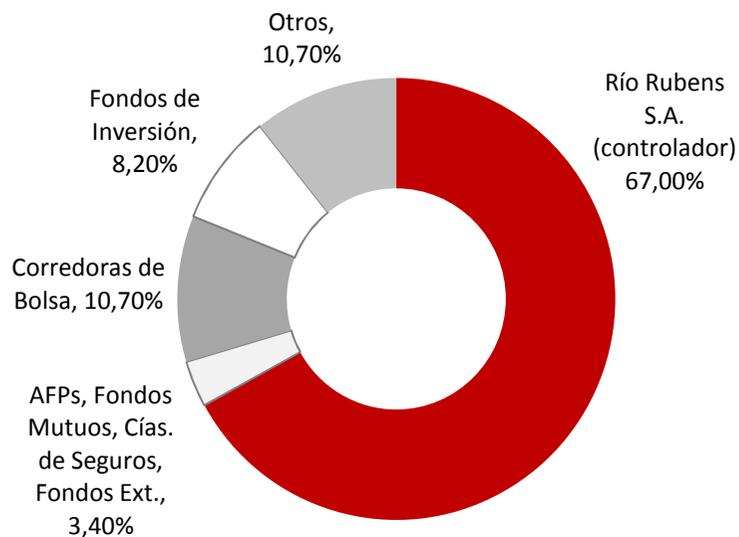
Nuevas especialidades en área de Ingeniería y Construcción: construcción de túneles, mantención industrial y construcción de obras marítimas, esta última a través de la adquisición de 66,7% de Constructora Propuerto (US\$1,8 millones),



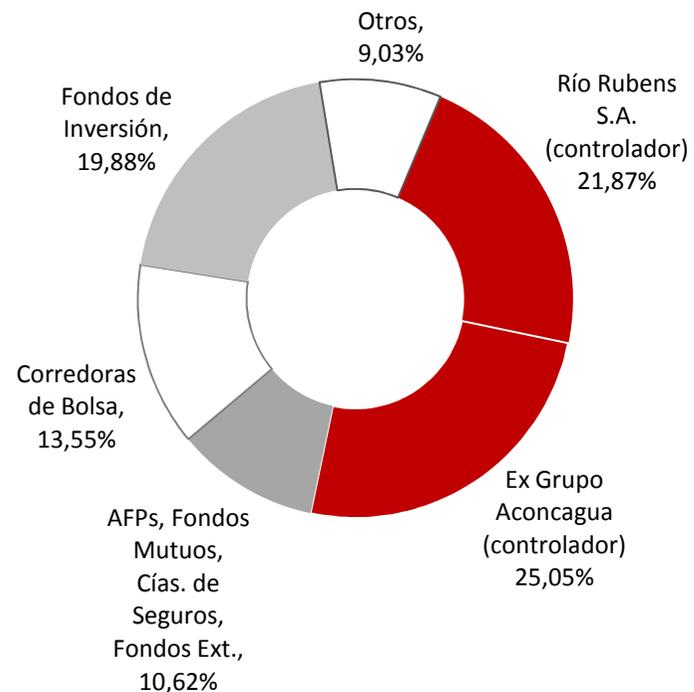
Consolidación de SalfaPerú, mediante adquisición del 100% de Des&Sal S.A.C y, del 80% de las acciones de la sociedad HV Contratista S.A. (US\$2,8 millones),

GOBIERNO CORPORATIVO, PROFESIONAL Y MODERNO

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



**Estructura de Propiedad
(sep-09)**

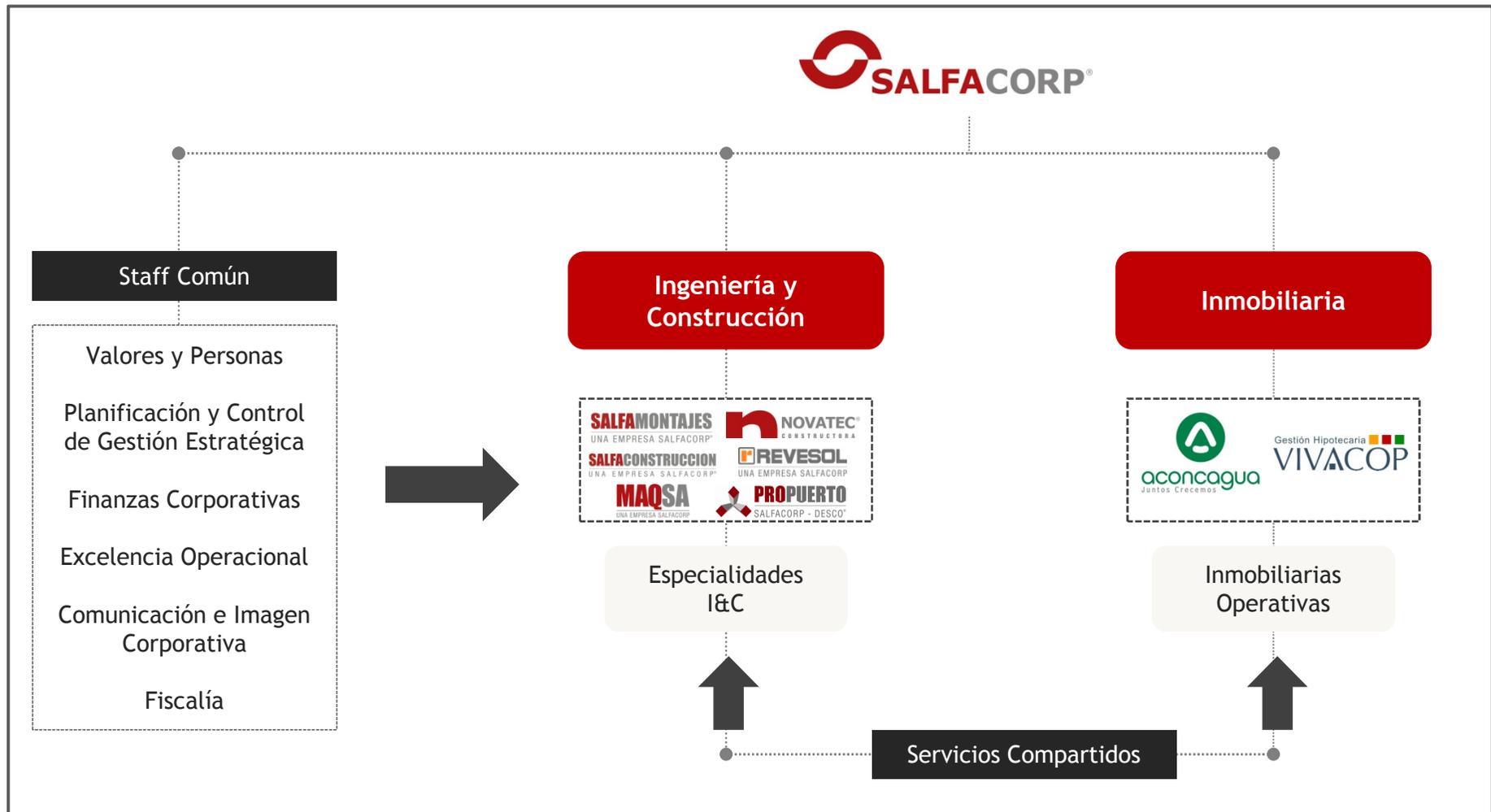


- Inversionistas prestigiados y con visión de largo plazo,
- Directorio profesional con presencia de directores independientes,



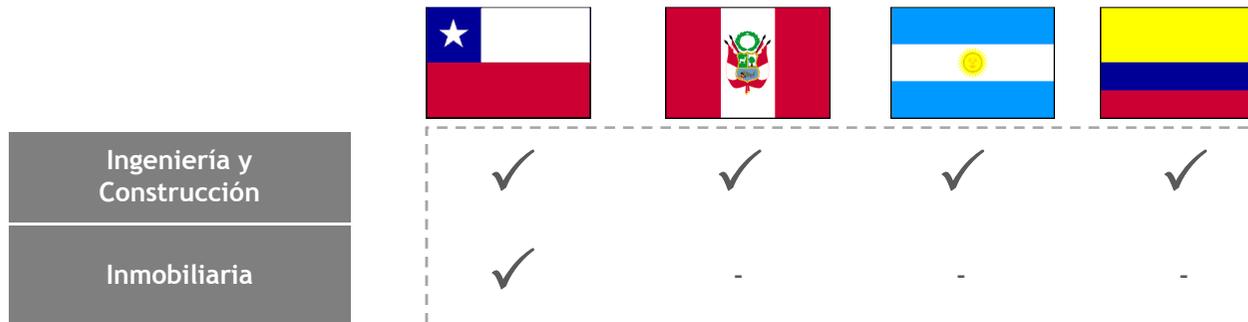
- Administración profesional y con amplia experiencia en el negocio,
- Comité de Directores y especializados por unidad de negocio.

MODELO DE NEGOCIOS: VENTAJAS COMPETITIVAS ESTRATÉGICAS Y SINERGIAS

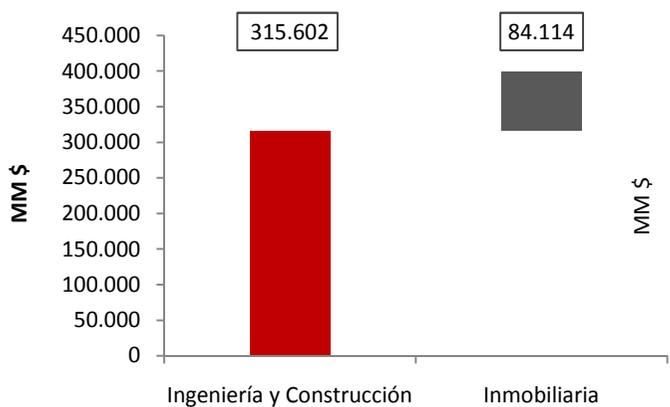


DIVERSIFICACIÓN Y COMPLEMENTARIEDAD DE NEGOCIOS...

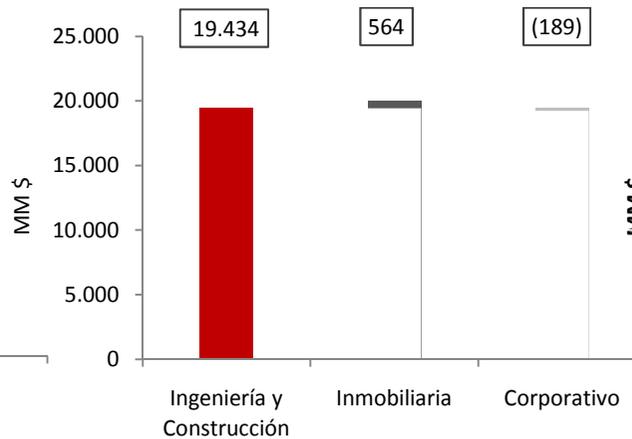
2 unidades de negocio ...presencia en 4 países



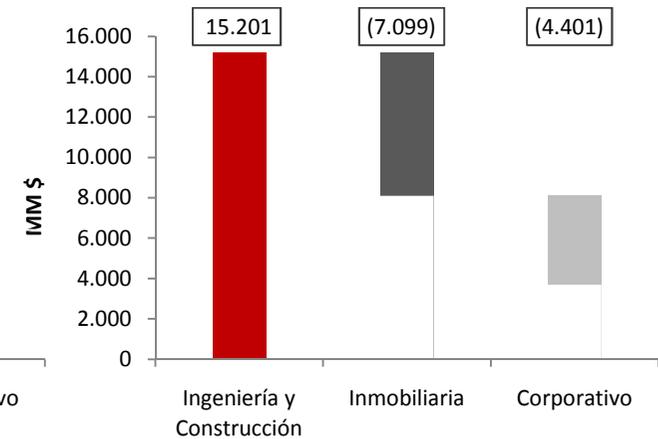
Composición Ventas (9m-09)
Total: M \$399.716.752



Composición EBITDA (9m-09)
Total: M \$19.809.125



Composición Utilidad (9m-09)
Total: M \$3.700.185



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



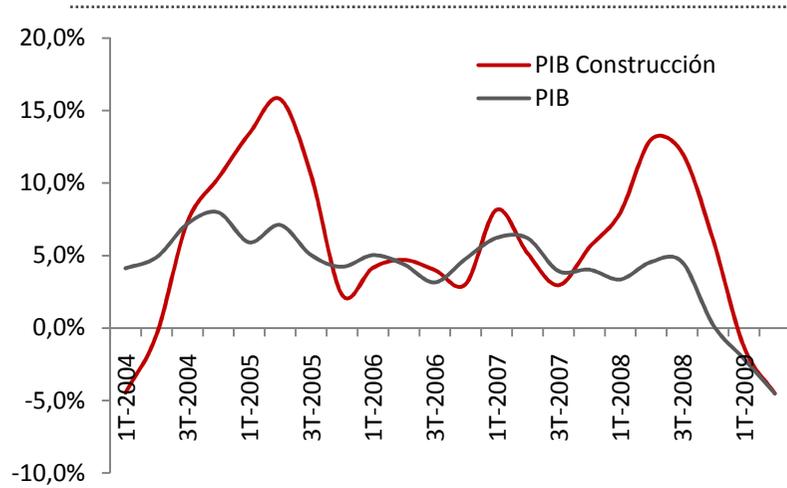
LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 02



ENTORNO ECONÓMICO MIXTO

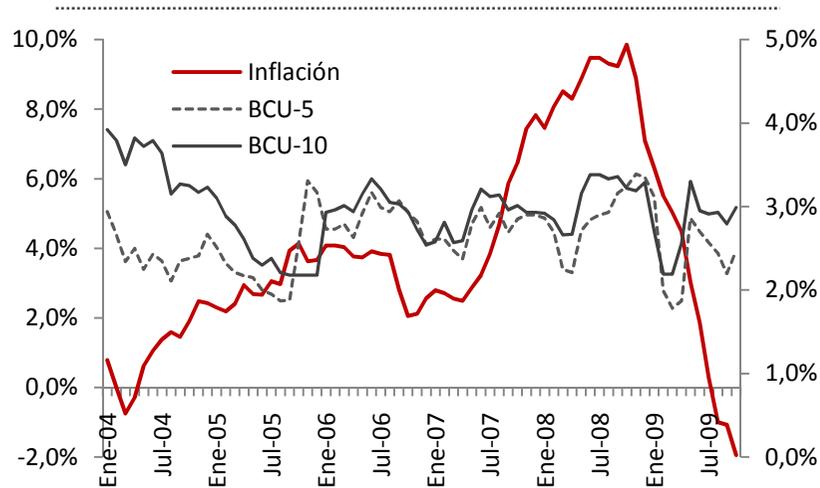
PIB Economía Nacional vs PIB Construcción



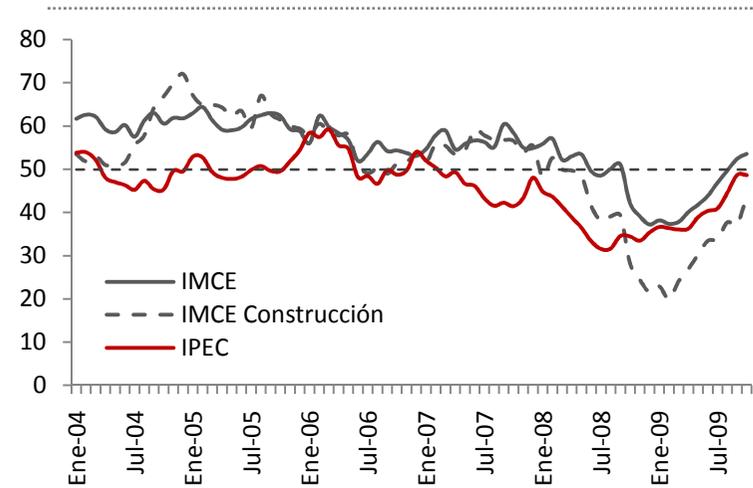
Tasa de Desempleo



Tasas de Interés (BCU) vs Inflación

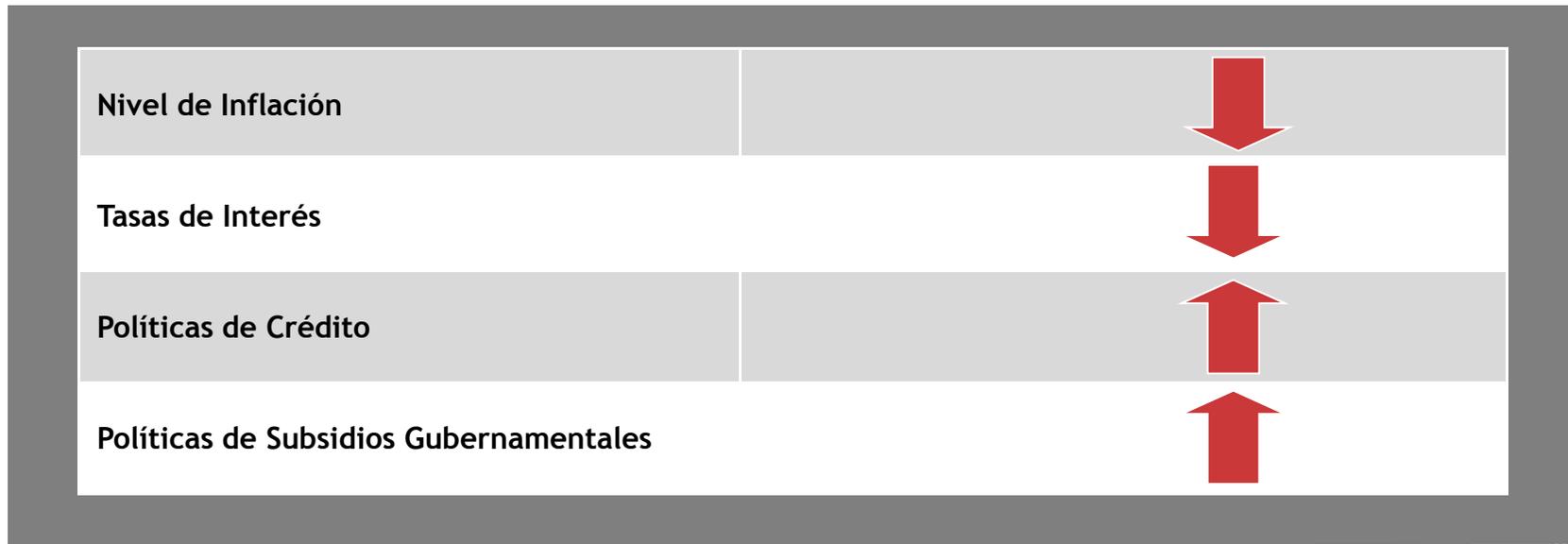


Expectativas Económicas

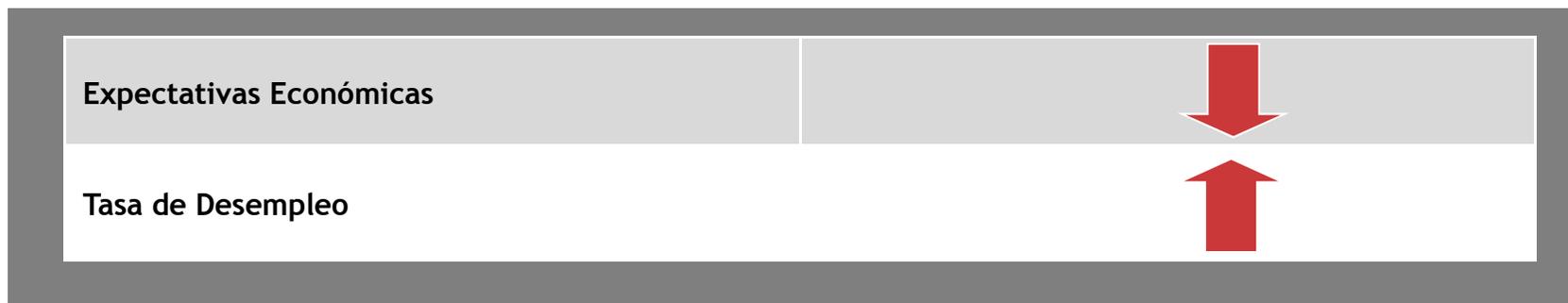


ENTORNO ECONÓMICO MIXTO

(+)

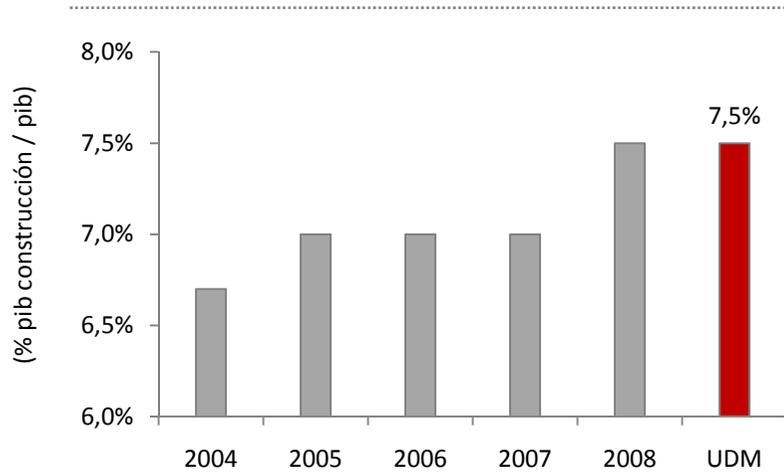


(-)



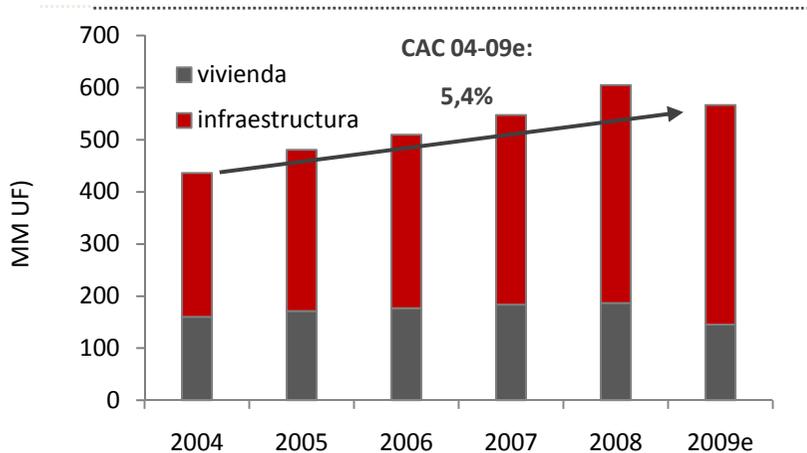
LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

% PIB Construcción / PIB

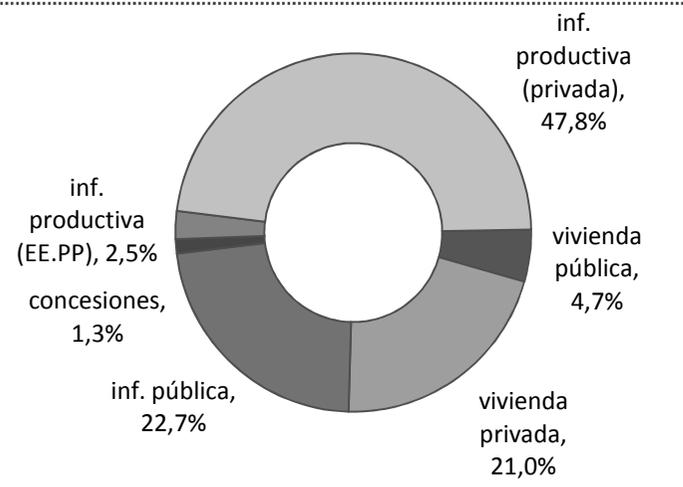


- Industria de gran relevancia para el país (7,5% del PIB),
- Crecimiento promedio anual de 5,4%e en los últimos 5 años,
- Industria atomizada y con crecientes niveles de consolidación lo que favorece posición de grandes compañías con portfolios diversificados,
- Industria se divide en dos áreas principales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

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

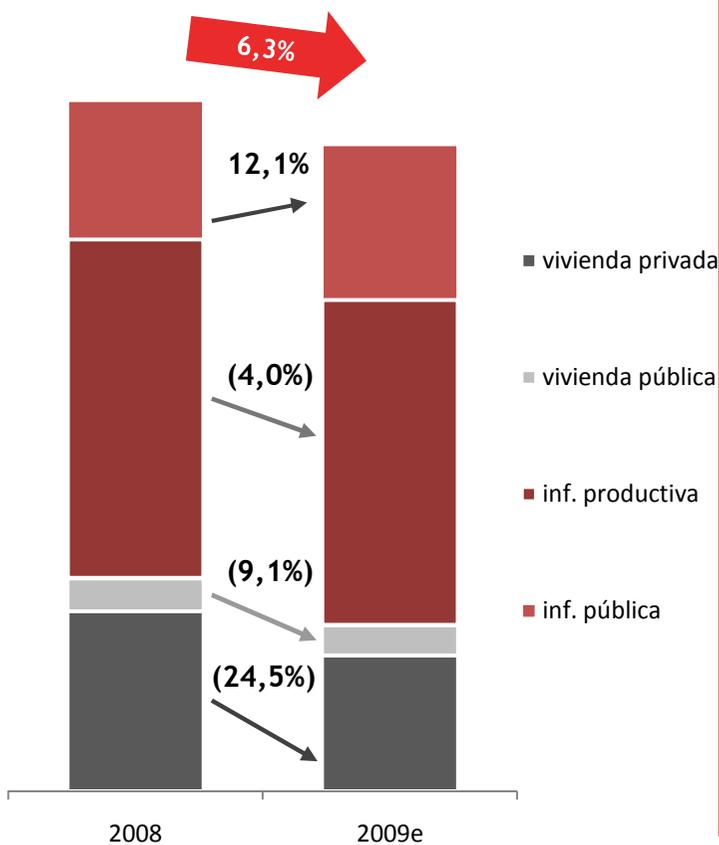


Composición de la Inversión en Construcción (Inversión 2009e: MM UF566,7)



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.



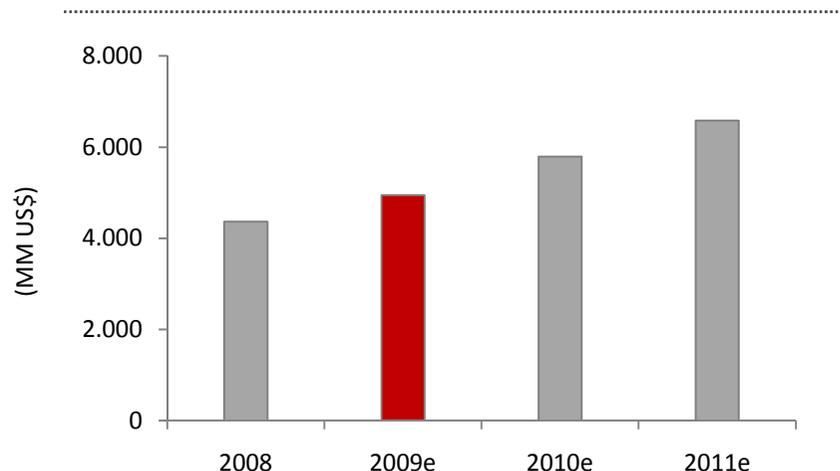
Variación Inversión en Construcción 2008 vs 2009e

Sector	MMUF			Var. %
	2008	2009e Mach 25	2009e Mach 26	'09e/08 Mach 26
Vivienda	186,7	151,5	145,4	-22,1%
Pública	29,2	25,7	26,5	-9,1%
Privada	157,5	125,8	118,9	-24,5%
Copago Prog. Sociales	8,7	14,3	14,7	69,6%
Inmob. sin Subsidios	148,8	111,5	104,1	-30,0%
Infraestructura	418,4	443,1	421,3	0,7%
Pública	121,4	125,5	136,1	12,1%
Pública	97,4	90,5	103,5	6,3%
Empresas Autónomas	15,3	26,8	25,4	66,4%
Concesiones OOPP	8,7	8,2	7,2	-17,8%
Productiva	297,1	317,6	285,2	-4,0%
Empresas Públicas	17,8	23,3	14,4	-19,3%
Total	279,2	294,3	270,8	-3,0%
Inversión en Construcción	605,1	594,9	566,7	-6,3%

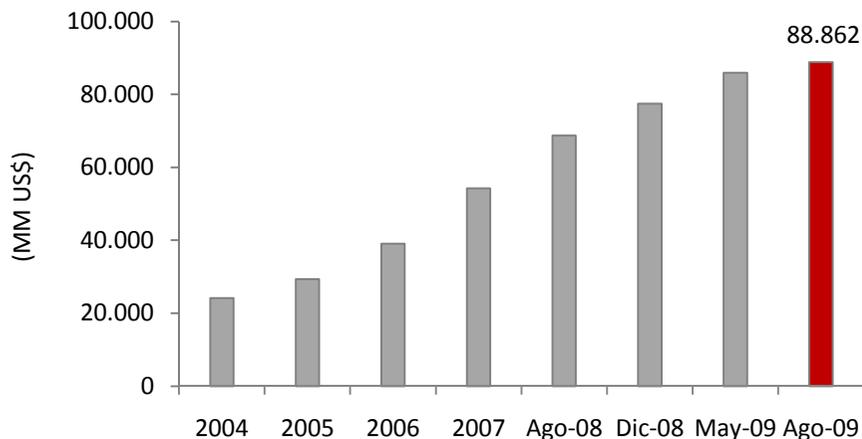
INFRAESTRUCTURA... ↑ GASTO EN CONSTRUCCIÓN EN FUTUROS PROYECTOS DE INVERSIÓN

- Gasto en construcción (MM US\$ 4.949) crecería en 2009e (+14% '09e/'08) y 2010e (+17,1% '10e/'09e)
 - ✓ Montaje Industrial al alza (energía y minería),
 - ✓ Obras Civiles y vivienda disminuyen,
- *Record* de proyectos de inversión a ser desarrollado en los próximos años.

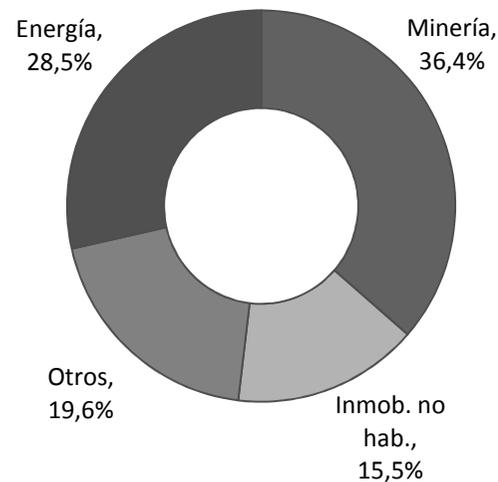
**Gasto en construcción
MM US\$4.949 ('09e)**



**Catastro de proyectos futuros de inversión
MM US\$88.862 (ago'09)**



**Composición del Backlog de Proyectos
de Inversión Productiva en Chile (MM US\$88.862)**

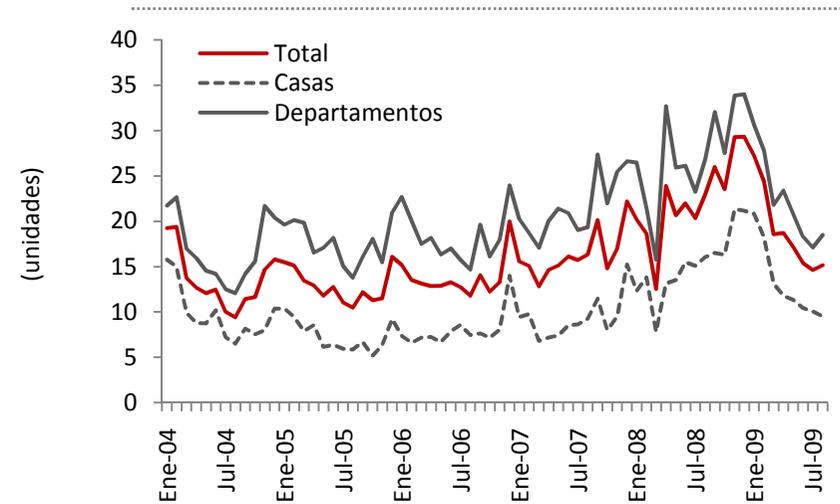


VIVIENDA...SITUACIÓN Y TENDENCIA DE MERCADO

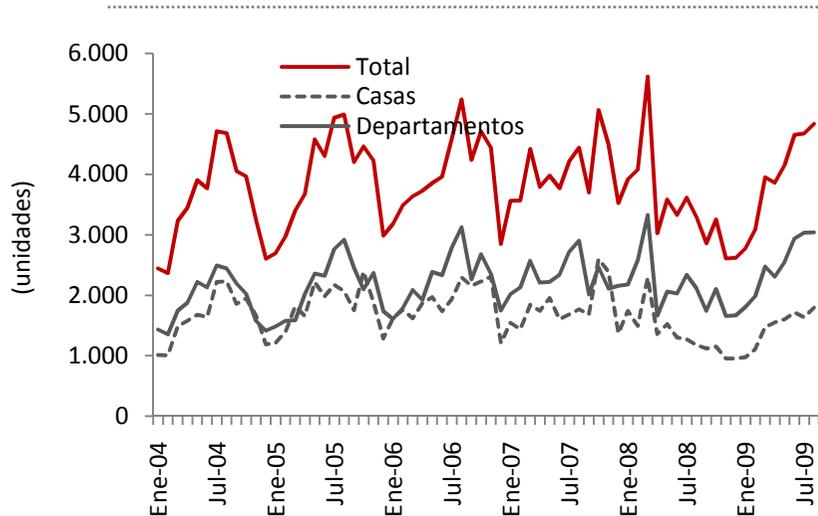
- Situación del Mercado Inmobiliario (9m-09)
 - ✓ mayor actividad durante el 2T-09 y 3T-09,
 - ✓ repunte en ventas durante el 2T-09 y 3T-09:
 - estrategias de comercialización de las empresas inmobiliarias,
 - positivo impacto de los subsidios estatales,
 - mejores condiciones de política monetaria,
 - ✓ ajuste en stock en comparación a meses previos:
 - inicios de viviendas por debajo de sus niveles "históricos".

- Panorama Inmobiliario (2009e)
 - ✓ gran variedad de oferta y precios atractivos de las inmobiliarias, sumado a baja de tasas y subsidios estatales, serían los ejes de la recuperación definitiva del sector durante fin 2009e y 2010e.

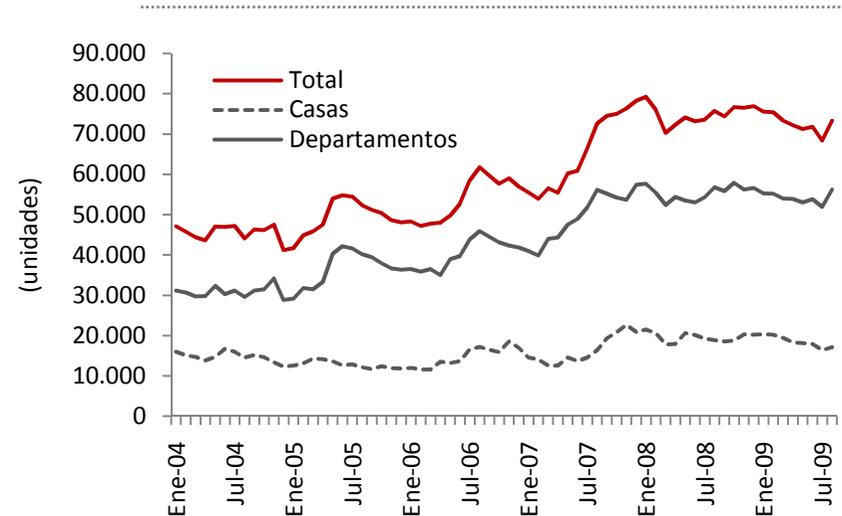
Meses para agotar stock

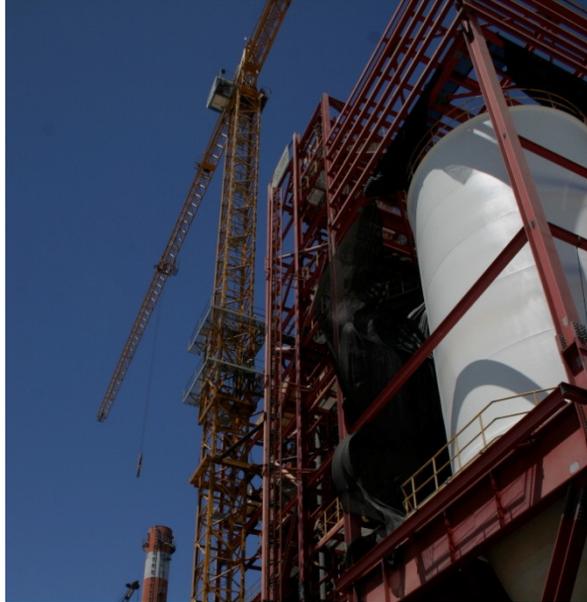


Venta de Viviendas (unidades)



Oferta de Viviendas (unidades)





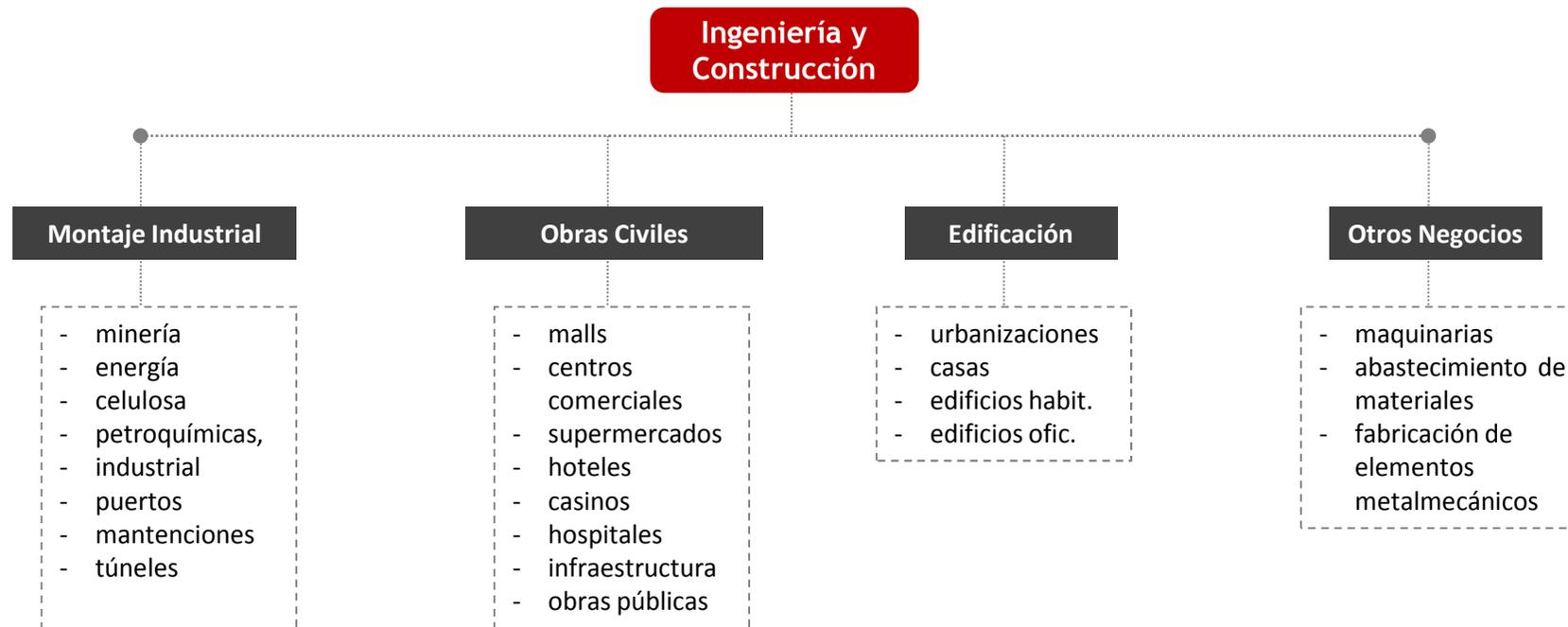
UNIDADES DE NEGOCIOS

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,
- 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...



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

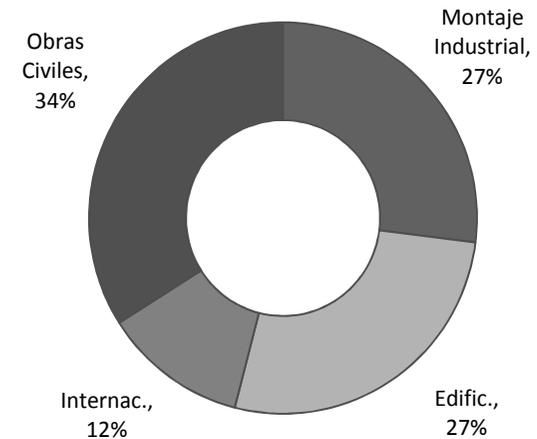


Parque de los Ríos, RM

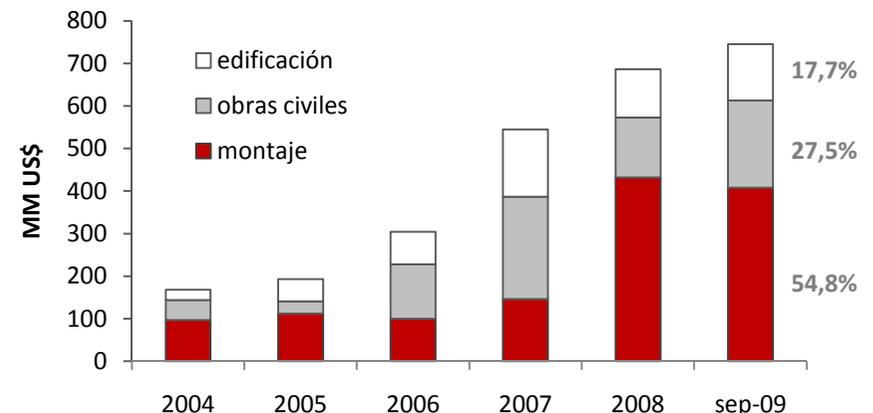
BALANCEADA ESTRUCTURA DE INGRESOS Y BACKLOG ENTRE DISTINTAS LÍNEAS DE NEGOCIO

- 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):
 - ✓ 135 proyectos (terceros e internos) de los cuales 7 proyectos son en el extranjero.
- Ventas futuras aseguradas
 - ✓ Backlog total: MM US\$744,6 (sep'09),
 - ✓ 32,6% a ejecutarse en 2009 y 67,4% en 2010 y 2011,
- 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 ('08)



Backlog Ingeniería y Construcción MM US\$744,6 (sep-09)*

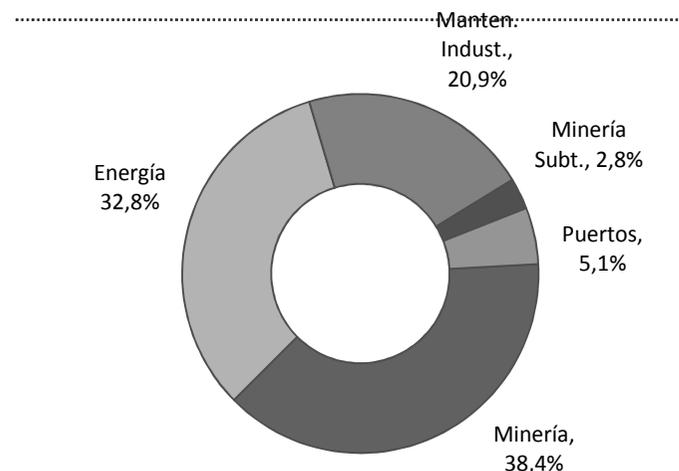


(* Backlog en US\$ nominales de cada período.

ATRACTIVO BACKLOG EN MONTAJE INDUSTRIAL

- Lider en Montaje Industrial en Chile,
- 33 proyectos en ejecución a jun-09,
- Posición privilegiada para capturar el potencial de crecimiento del mercado,
- Backlog: MM US\$ 397,7 (sep-09)
 - ✓ 33,2% en ejecución en '09e.
 - ✓ 66,8% en ejecución en '10e y '11e.

Diversificación del Backlog según sector de la economía (sep-09)



PRINCIPALES PROYECTOS MONTAJE INDUSTRIAL EN EJECUCIÓN Y CONTRATADOS POR SALFACORP (SEPTIEMBRE 2009)

Obra	Mandante	Fecha Inicio	Fecha Término
Construcción obras de hormigón y montaje VCP1 y VCP3	Corporación Nacional del Cobre	feb-09	jun-10
Montaje mecánico Caldera y Equipos - Central Térmica Puerto Coronel	Ingeniería y Construcción Tecnimont Chile y Cía Ltda.	jun-08	nov-10
Explotación Sulfuros Rt Fase I (OI)	AKER Solutions - Coroporación Nacional de Cobre	oct-08	abr-10
Servicio de mantenimiento integral Minera Gaby S.A.	Minera Gaby S.A.	nov-08	nov-13
Montaje mecánico Calderas y BOP unidades 1 y 2 - Central Térmica Mejillones	Electroandina (Grupo Suez Energy Andino S.A. / Tractebel) COBRA Plantas Industriales	jul-08	jun-10
Obras tempranas área infraestructura proyecto explotación mina Ministro Hales	Corporación Nacional del Cobre de Chile	nov-09	ene-11
Línea de transmisión 2x220 Kv Polpaico - Nogales Tramo B	TRANSELEC S.A.	jul-09	jun-10

NUEVAS ESPECIALIDADES...MANTENCIÓN INDUSTRIAL, TÚNELES Y PUERTOS

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

Mantencción Industrial

- **Backlog SalfaCorp:**
MMUS\$ 83,3 (sep-09)
- Potencial estimado de la Industria :
US\$ 1.000 millones
- Adquisición de *expertise*
- Contratos de largo plazo
- Ingresos permanentes
- Operación de plantas industriales



Túneles

- **Backlog SalfaCorp:**
MM US\$ 11,0 (sep-09)
- Tamaño Industria estimada:
US\$ 900 millones
- Explotación subterránea en minería
- Generación energía hidroeléctrica



Puertos

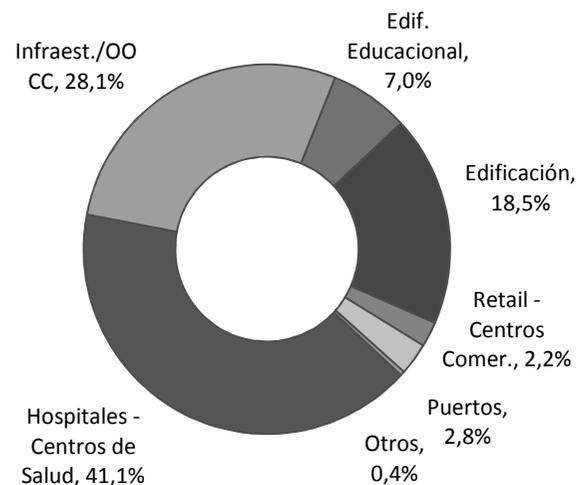
- Adquisición de ProPuerto
- **Backlog SalfaCorp:**
MM US\$ 20,1 (sep-09)
- Inversión en industria puertos próx. 3 años:
US\$ 3.600 millones
- Complementario a proyectos de Montaje Industrial
- Sinergias con Revesol



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 de la industria de Obras Civiles en Chile (Retail / Centros Comerciales),
- MOP: hospitales, infraestructura vial, aeropuertos, cárceles, principalmente,
- Backlog: MM US\$ 158,9 (sep-09)
 - ✓ 39,8% en ejecución en '09e,
 - ✓ 60,2% en ejecución en '10e '11e.

Diversificación del Backlog según sector de la economía (sep-09)



PRINCIPALES PROYECTOS OBRAS CIVILES EN EJECUCIÓN Y CONTRATADOS POR SALFACORP (SEPTIEMBRE 2009)

Obra	Mandante	Fecha Inicio	Fecha Término
Normalización Hospital Higuera	Servicio de Salud Talcahuano	mar-09	feb-11
Loteo ANEF II	Servicio de Vivienda y Urbanismo XII Región	nov-09	feb-11
Normalización Hospital Regional Punta Arenas	Ministerio de Obras Públicas	dic-07	abr-10
Terminal de Buses Puerto Montt	Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Ltda.	ene-09	ene-11
Terraza del Estrecho	Inmobiliaria Patagónica S.A.	feb-10	ene-11
Mejoramiento Estadio Chiquihue	Ilustre Municipalidad de Puerto Montt	jul-09	abr-10
Edificio Mutual de Seguridad Concepción	Mutual de Seguridad	abr-09	ene-10

EDIFICACIÓN TANTO A TERCEROS COMO A INTERNOS

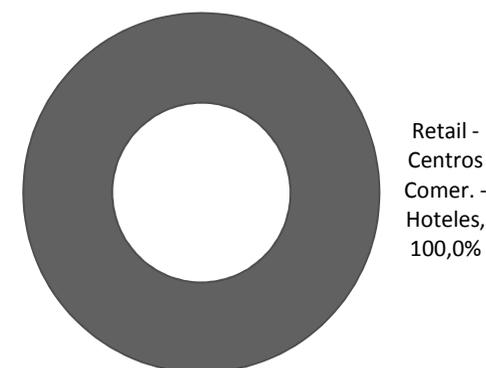
- Edificación tanto a clientes internos (Inmobiliaria Aconcagua) como a terceros,
- Amplia experiencia en obras de todo tipo: urbanizaciones, casas y edificios,
- 50 proyectos en ejecución y contratados (sep-09),
- Backlog: MM US\$ 131,9 (sep-09)
 - ✓ 29,2% en ejecución en '09e.
 - ✓ 70,8% en ejecución en '10e y '11e.

PRINCIPALES PROYECTOS EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN Y CONTRATADOS POR SALFACORP (SEPTIEMBRE 2009)

Obra	Mandante	Fecha Inicio	Fecha Término
Viviendas sociales La Islita de Maipo	Ministerio de la Vivienda y Urbanismo	mar-09	dic-10
Edificio Valle Alegre	Inmobiliaria Plaza Constitución S.A.	may-09	sep-10
Habilitación corredor transporte público de Talcahuano - Tramo I	Servicio de Vivienda y Urbanismo, VIII Región	ago-09	jun-11
Edificio Lira Plaza II	Inmobiliaria Absal	jul-09	ene-11
Mejoramiento interconexión sector Tumbes - centro Talcahuano	Servicio de Vivienda y Urbanismo, VIII Región	jul-09	dic-10
Edificio Parque Junge	Inmobiliaria Parque Junge Ltda.	jul-09	jul-10
Edificios Aires de Velásquez	Ministerio de la Vivienda y Urbanismo	abr-09	may-10

INTERNACIONALIZACIÓN EN PERÚ ARGENTINA Y COLOMBIA

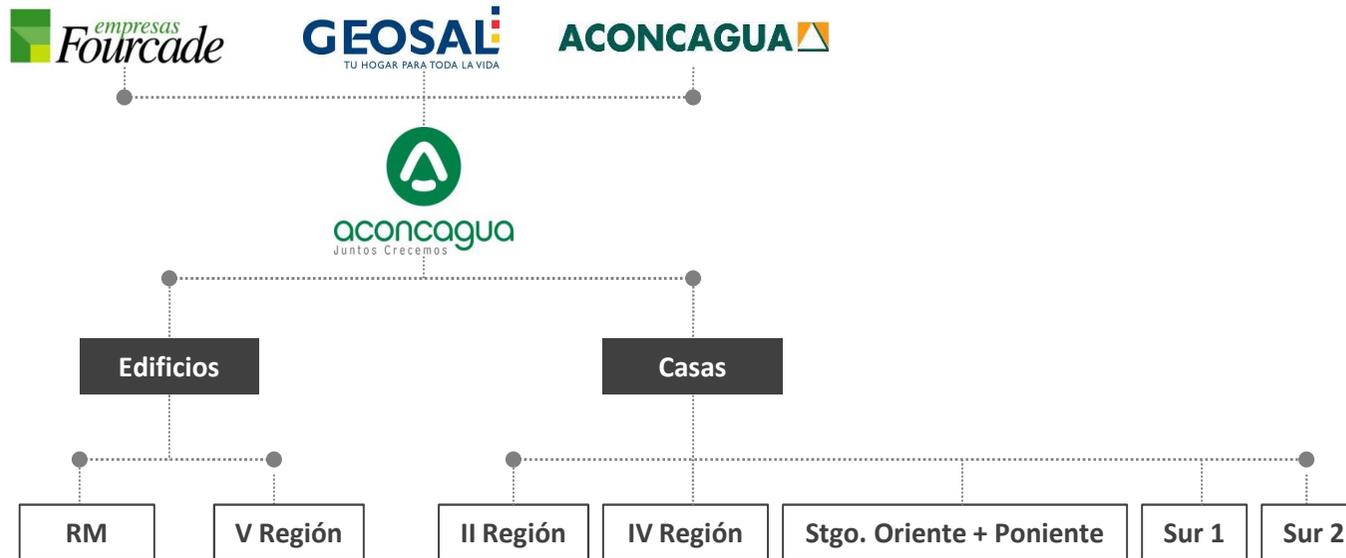
- SalfaCorp (HV Contratistas) es hoy una de las 5 empresas líderes en construcción en Perú,
 - ✓ ventas MM US\$ 100,2 (2008),
- Backlog (sep-09): MM US\$56,1,
 - ✓ 16,7% en ejecución '09e y 83,3% en '10e y '11e.
- Expansión a proyectos de Montaje Industrial.

Diversificación del Backlog según sector de la economía (sep-09)**PRINCIPALES PROYECTOS A NIVEL INTERNACIONAL EN EJECUCIÓN Y CONTRATADOS POR SALFACORP (SEPTIEMBRE 2009)**

Obra	Mandante	Fecha Inicio	Fecha Término
Centro Comercial Arequipa	Supermercados Peruanos S.A.	ago-09	mar-10
Hospital de Cajamarca	Gobierno Regional de Cajamarca	nov-09	feb-11
Hotel Atton San Isidro	Consorcio Hotelero Global del Perú S.A.C.	sep-09	oct-10
Toromocho - Mine truck shop design and construction	AKER Solutions	sep-09	dic-11
Plaza Veá Chimbote	Supermercados Peruanos S.A.	ago-09	dic-09
Toromocho - Non process steel frame building	AKER Solutions	sep-09	jul-11
Edificio de oficinas El Trigal	Rodrigo y Asociados S.A.C.	sep-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

Estrategia para enfrentar la Coyuntura Actual,

- Aplazamiento de nuevos emprendimientos,
- Reducción de los inventarios,
- Foco en proyectos más pequeños y altamente competitivos,
- Optimizar gestión de proyectos existentes,
- Foco en reducir gav y otros,
- Participación en proyectos con subsidios (< UF1.000).

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



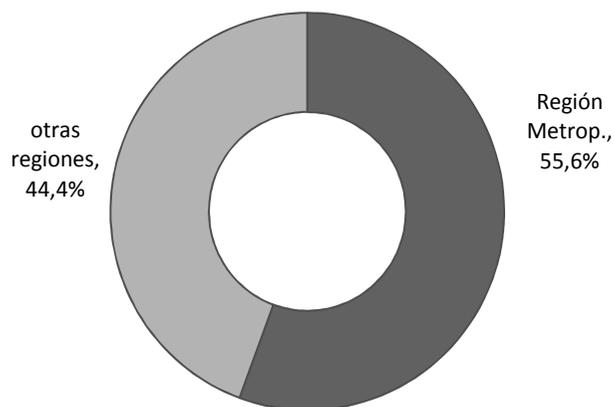
Lomas del Río, Valdivia

DIVERSIFICADA BASE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

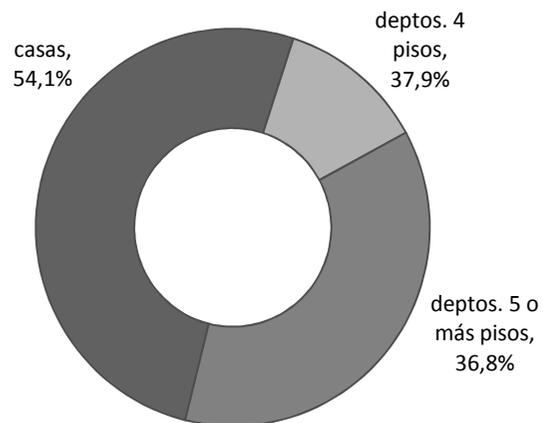
Diversificación de proyectos según zona geográfica, producto y segmento objetivo

- 66 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.

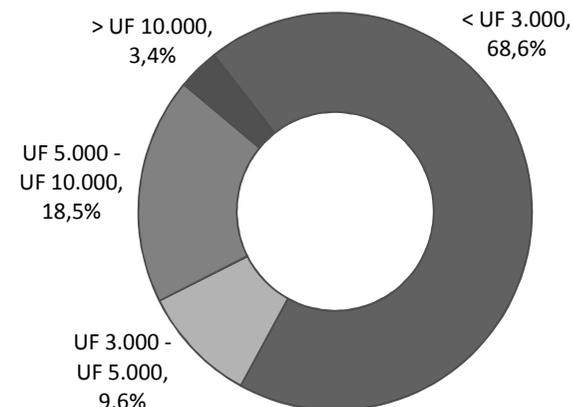
Diversificación Geográfica
Venta Potencial: MM UF10,3



Distribución por Producto
Venta Potencial: MM UF10,3



Distribución por Segmento Obj.
Venta Potencial: MM UF10,3



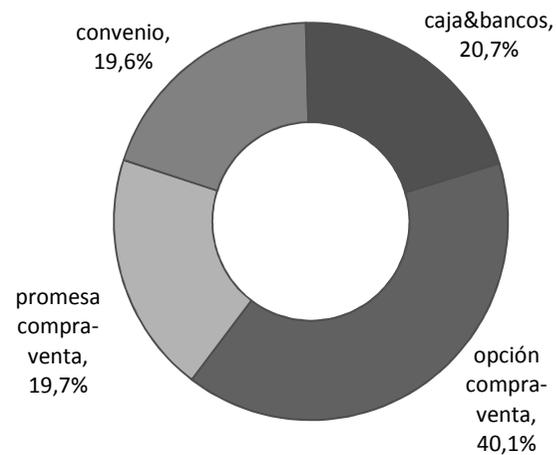
Venta Potencial de los Proyectos Inmobiliarios comprende el stock disponible para la venta de los proyectos en escrituración y proyectos en construcción.

AMPLIO *PORTFOLIO* DE TERRENOS

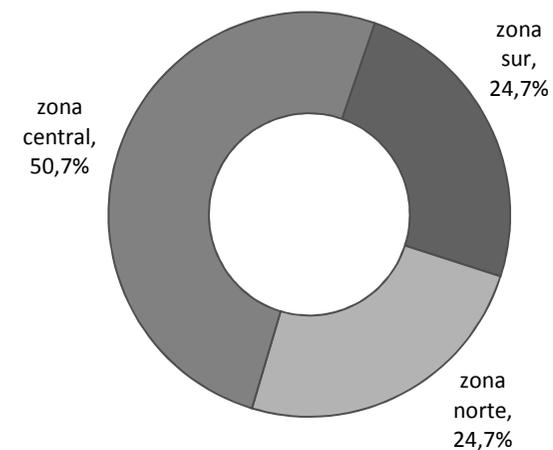
Control sobre un importante *Portfolio* de Terrenos,

- 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 UF11,9.



Distribución Geográfica del Banco de Terrenos Superficie: 1.772 has.

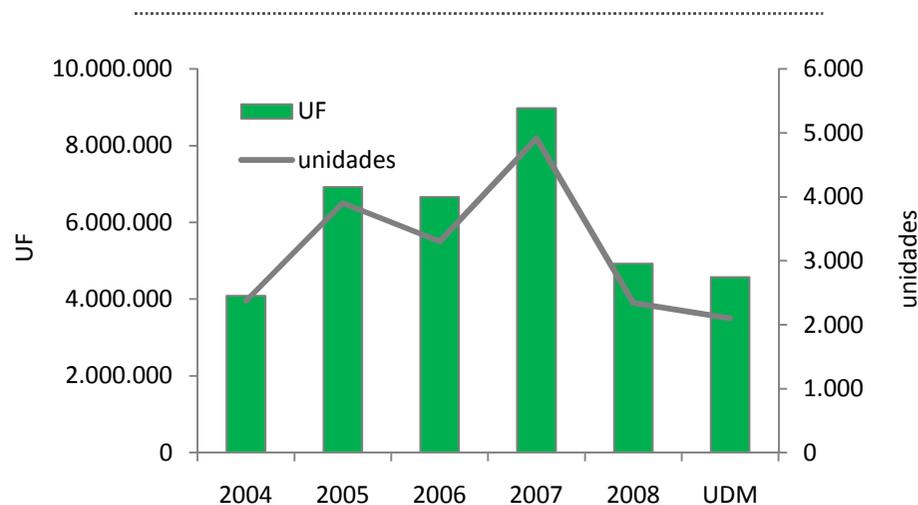


Portfolio de Terrenos comprende terrenos propios y de las asociaciones inmobiliarias, por lo que el monto total informado de MM UF 12,1 no se reporta a nivel de la cuenta Otros Activos del Balance General.

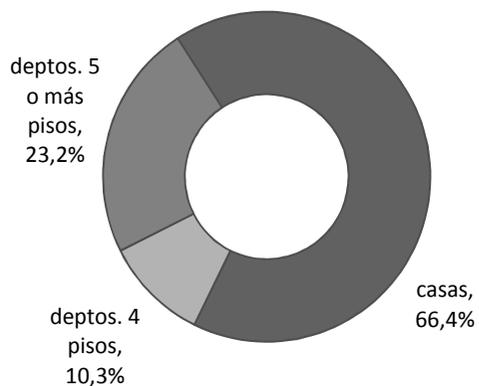
MENOR ACTIVIDAD EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO SE REFLEJA EN PROMESAS

- **Promesas de Compraventa (UDM):**
 - ✓ 2.100 unidades equivalente a MM UF4,6,
- **Promesas de Compraventa (sep-09 vs sep-08):**
 - ✓ 2.619 unidades (-8,5% '09 vs '08)
 - ✓ MM UF5,4 (-6,1% '09 vs '08)
- **Diversificación en cuanto a zona geográfica y tipo de vivienda,**

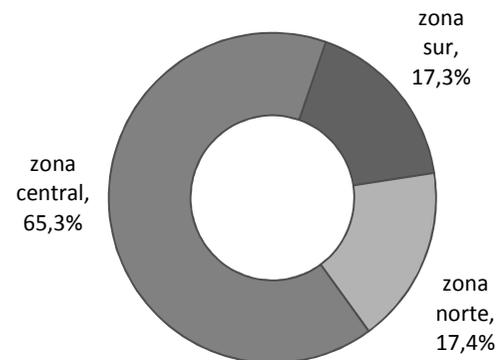
Promesas (unidades y UF)



Diversificación según tipo de vivienda
sep-09 (MM UF5,4)



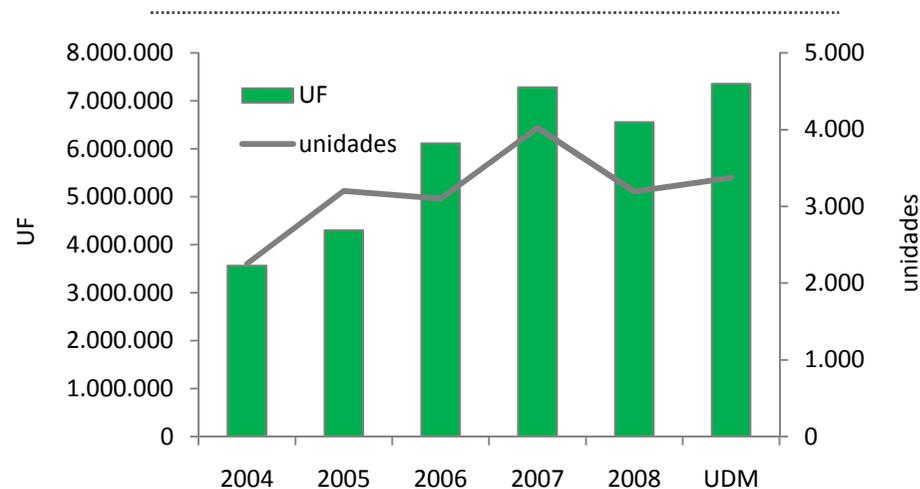
Diversificación según zona geográfica
sep-09 (MM UF5,4)



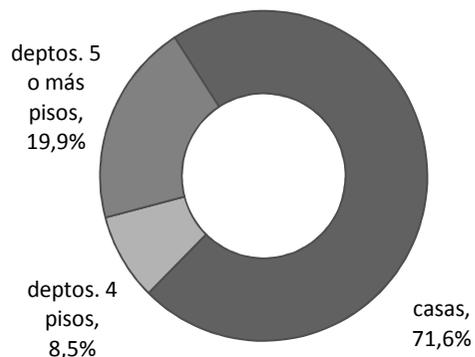
SOSTENIDO NIVEL DE *ESCRITURACIÓN* DE VIVIENDAS

- **Escrituras de Compraventa (UDM):**
 - ✓ 3.375 unidades equivalente a MM UF7,4,
- **Escrituras de Compraventa (sep-09 vs sep-08):**
 - ✓ 2.339 unidades (+8,5% '09 vs '08)
 - ✓ MM UF5,0 (+18,8% '09 vs '08)
- Diversificación en cuanto a zona geográfica y tipo de vivienda,

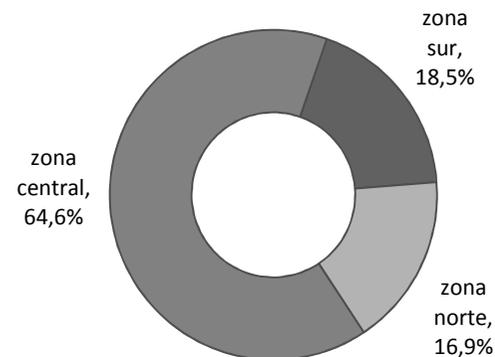
Escrituras (unidades y UF)



Diversificación según tipo de vivienda
sep-09 (MM UF5,0)



Diversificación según zona geográfica
sep-09 (MM UF5,0)





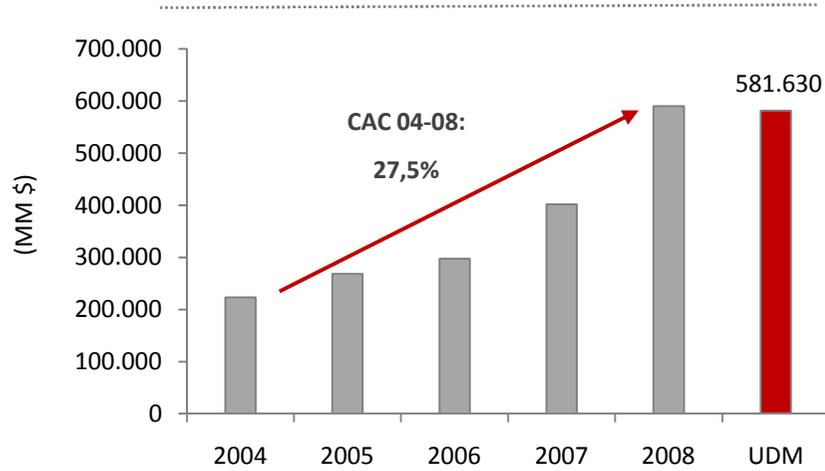
ANTECEDENTES FINANCIEROS

CAPÍTULO 04

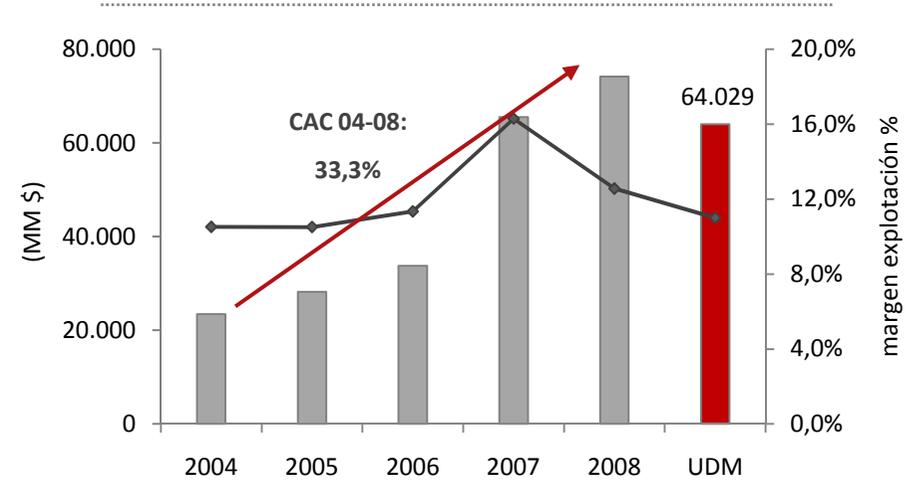


EVOLUCIÓN DE RESULTADOS...SOSTENIDO CRECIMIENTO EN VENTAS

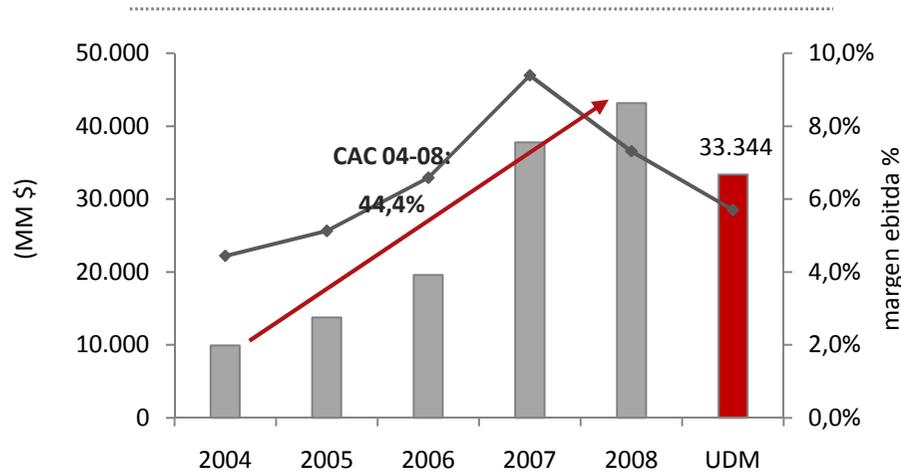
Ingresos de Explotación (MM\$ sep-09)



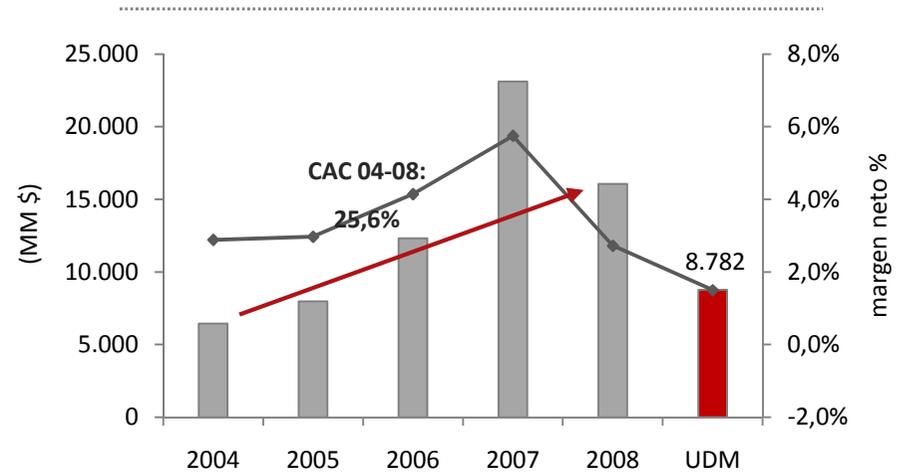
Margen de Explotación (MM\$ sep-09)



EBITDA (MM\$ sep-09) (*)



Utilidad del Ejercicio (MM\$ sep-09)

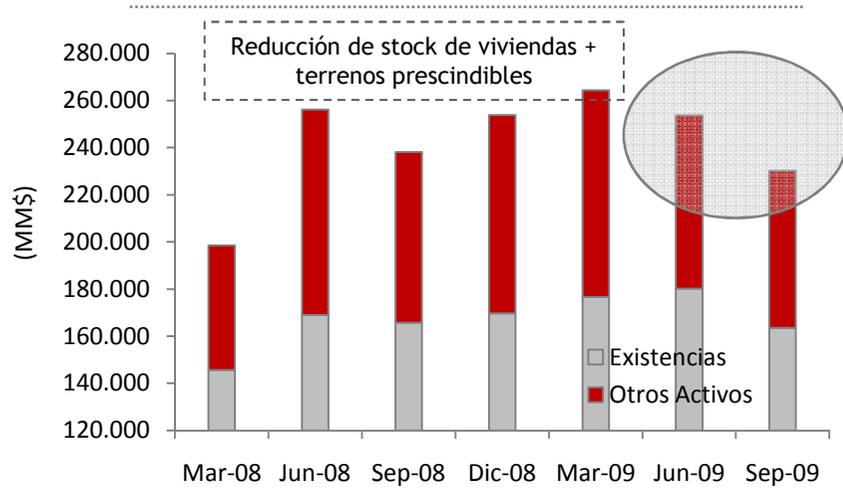


Fuente: SVS.

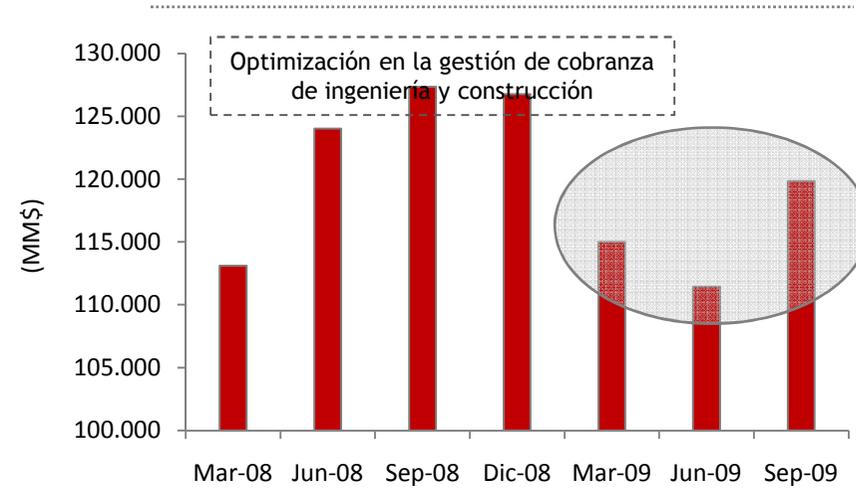
(*) EBITDA estimado como la suma del resultado de explotación, depreciación del ejercicio, amortización de intangibles, utilidad inversión empresas relacionadas neta e interés minoritario.

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

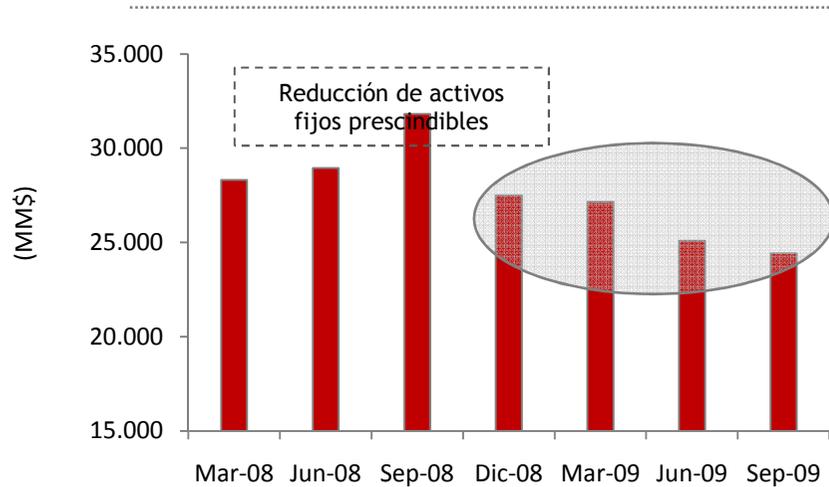
Existencias + Otros Activos (Terrenos)
(MM\$ sep-09)



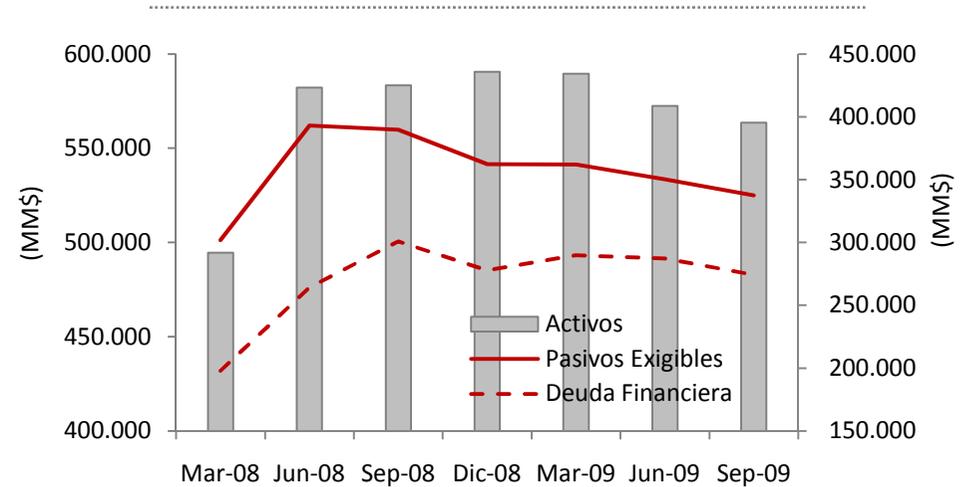
Cuentas por Cobrar (Deudores por Venta)
(MM\$ sep-09)



Activos Fijos
(MM\$ sep-09)



Activos vs Pasivos Exigibles + Deuda Financiera
(MM\$ sep-09)



...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 800.000), 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 millones (refinanciamiento de pasivos de corto plazo),

Logros a sep-09

- 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 1,86x a sep-09,
- Endeudamiento disminuye desde 2,01x a sep-08 a 1,59x a dic-08 y 1,49x a sep-09,
- Estructuración de plan de vencimiento entre 1 y 7 años plazo vs 180 días.

Estado de Avance

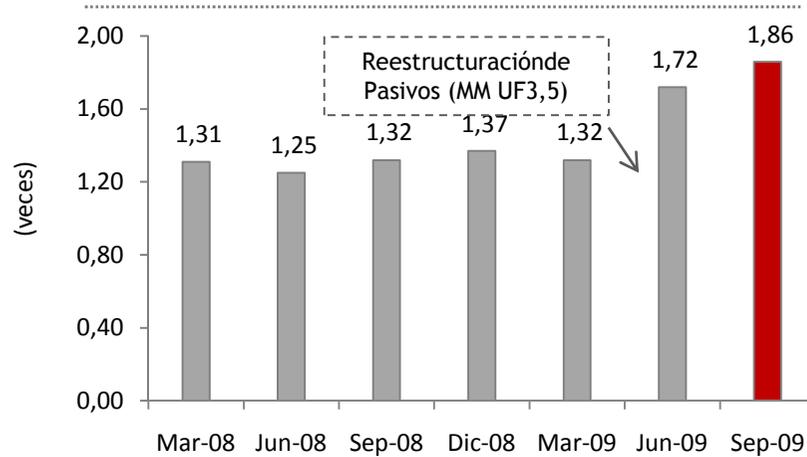
- ✓ Colocación en el mes de jun-08 y jul-08 de UF 3,0 millones estructurado en dos series a 5 (UF 2,0 millones) y 21 años (UF 1,0 millones),
- ✓ Materialización en el mes de nov-08 y dic-08 de US\$40 millones, a un precio de colocación de \$505/acc.,
- ✓ Colocación de la Serie 10 (Línea N°20), Series 02 y 03 (Línea N°64) y Serie 01 (Línea N° 65) entre los meses de jun-09 y sep-09 por un monto total de \$16.750 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...

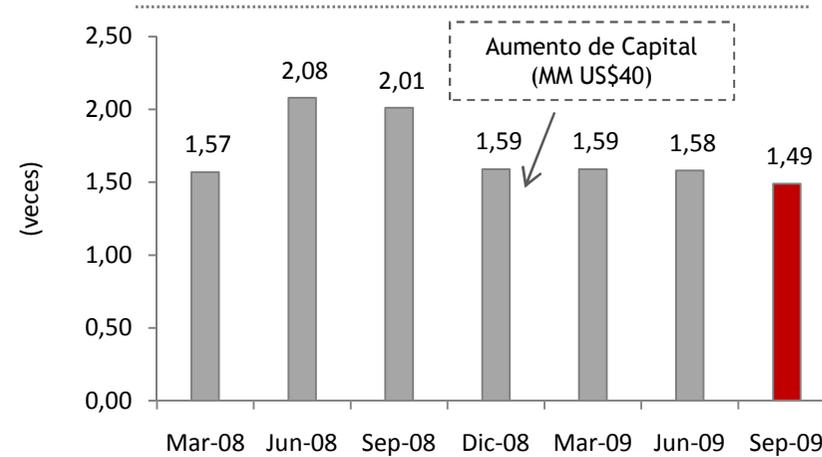
Liquidez

(Activo Circulante / Pasivo Circulante)

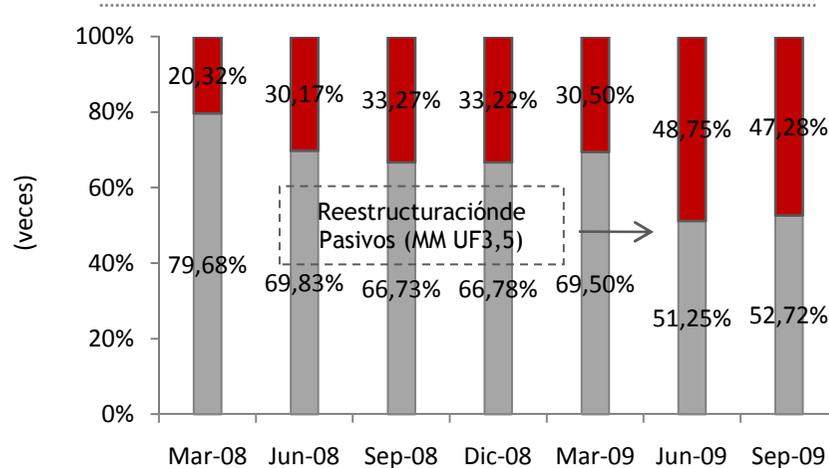


Endeudamiento

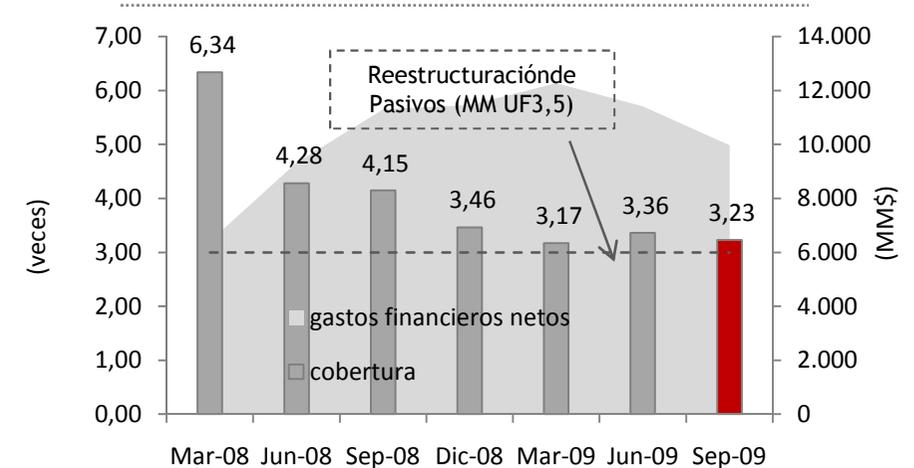
(Pasivos Exigibles / Patrimonio + IM)



Estructuración de la Deuda Financiera corto vs largo plazo



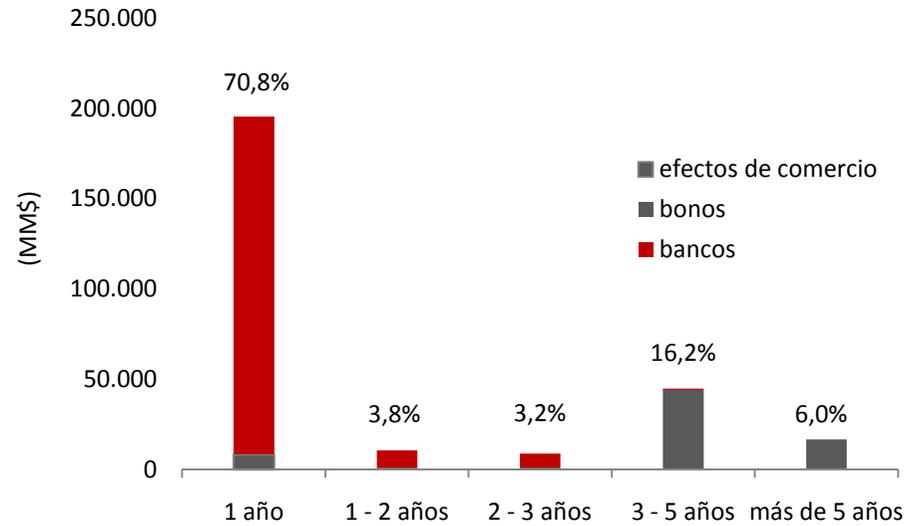
Cobertura de Gastos Financieros Netos (EBITDA (*) / Gastos Financieros Netos)



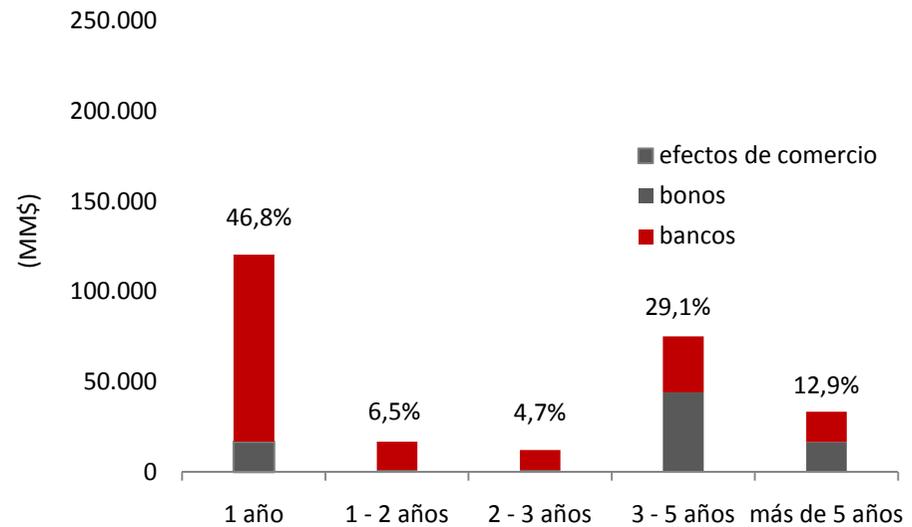
(*) EBITDA estimado como la suma del resultado de explotación, depreciación del ejercicio, amortización de intangibles, utilidad inversión empresas relacionadas neta e interés minoritario.

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

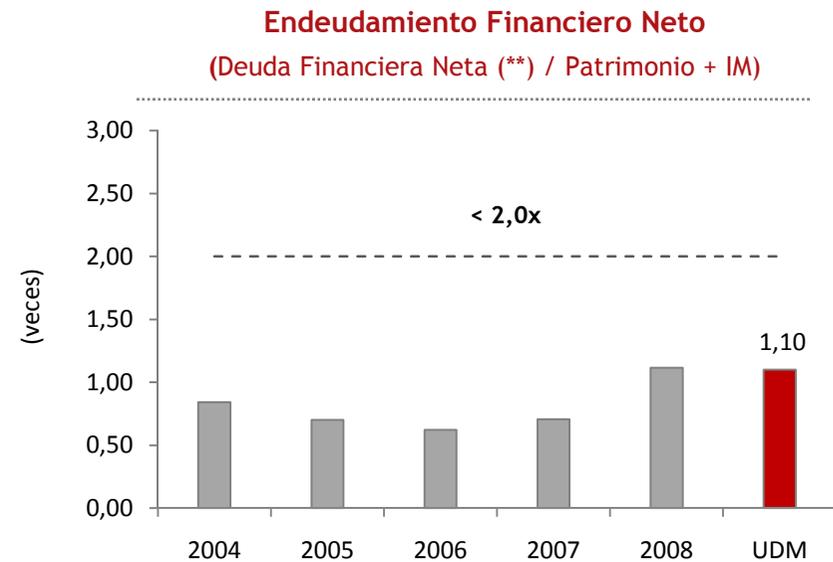
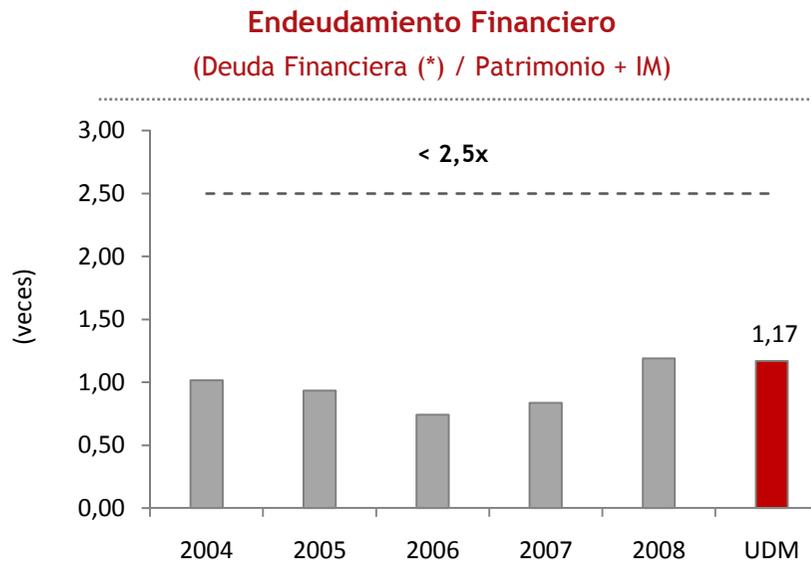
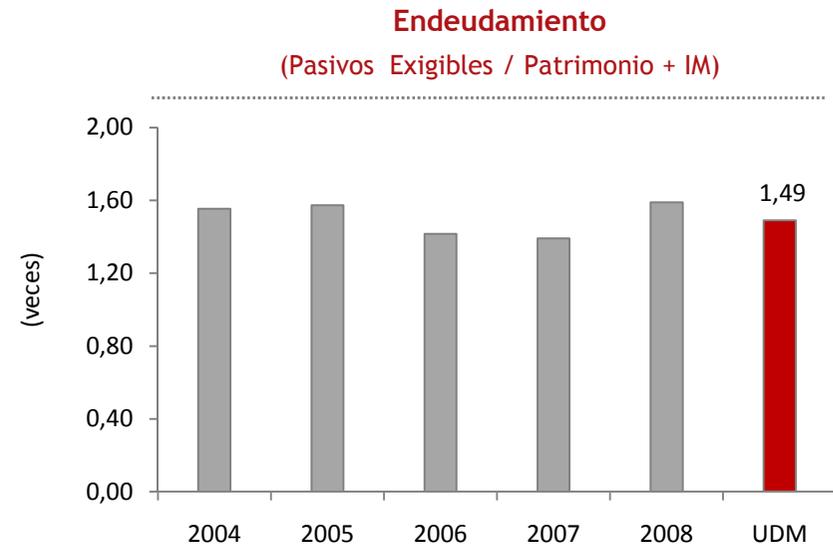
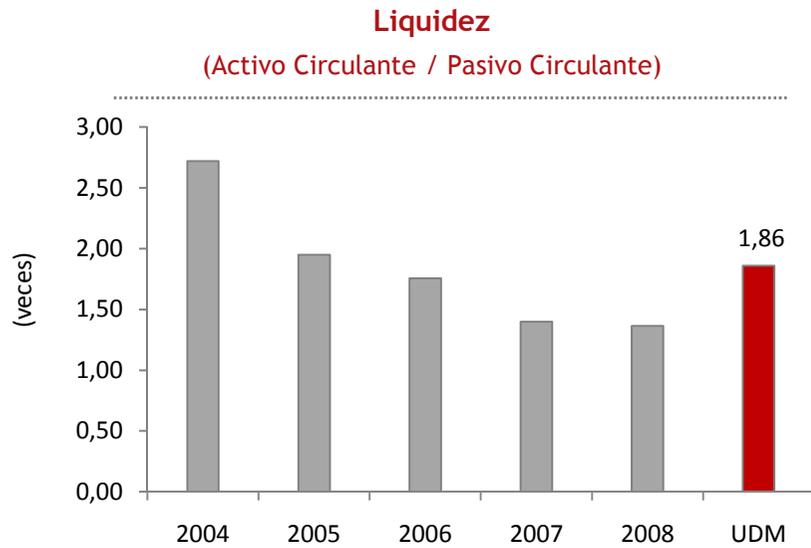
Perfil de Deuda Financiera a mar-09, previo a reestructuración de pasivos



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



RETOMANDO LOS INDICES DE LIQUIDEZ DE AÑOS PREVIOS...

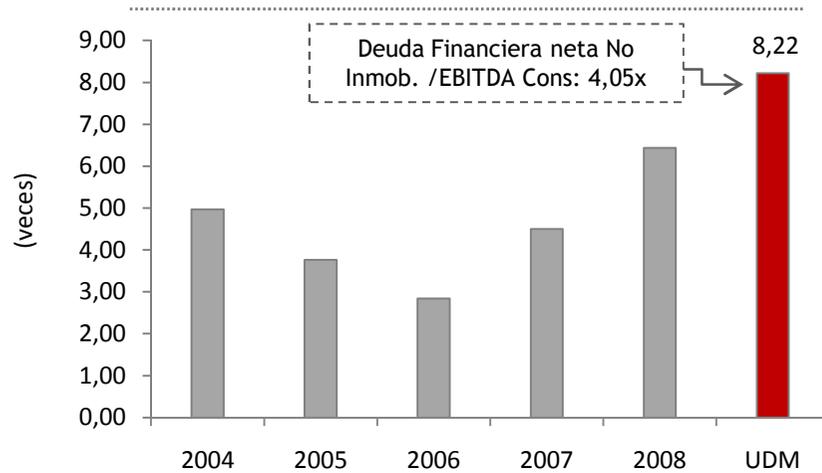


(*) Deuda Financiera estimada como la suma de las cuentas 5.21.10.10, 5.21.10.20, 5.21.10.30, 5.21.10.40, 5.21.10.50, 5.22.10.00, 5.22.20.00, 5.22.30.00, 5.22.40.00.

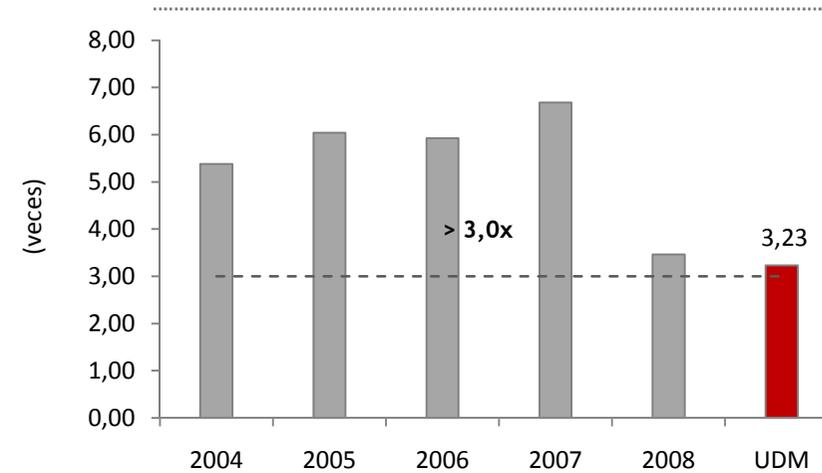
(**) Deuda Financiera estimada como la suma de las cuentas 5.21.10.10, 5.21.10.20, 5.21.10.30, 5.21.10.40, 5.21.10.50, 5.22.10.00, 5.22.20.00.

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

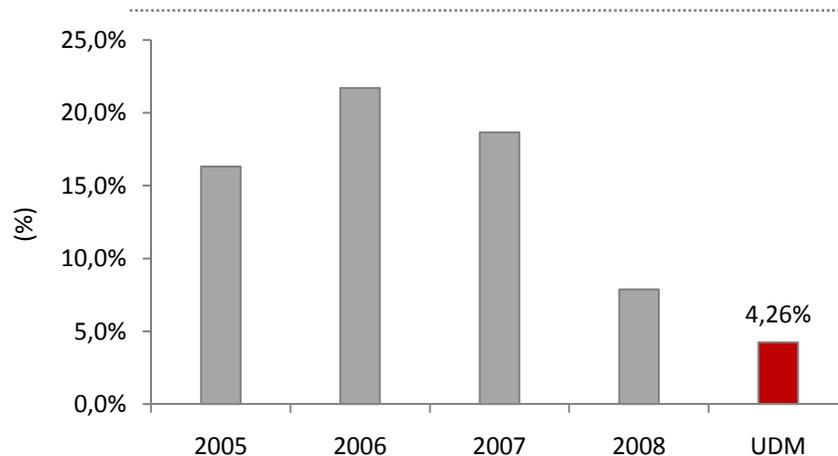
Deuda Financiera (*) / EBITDA ()**



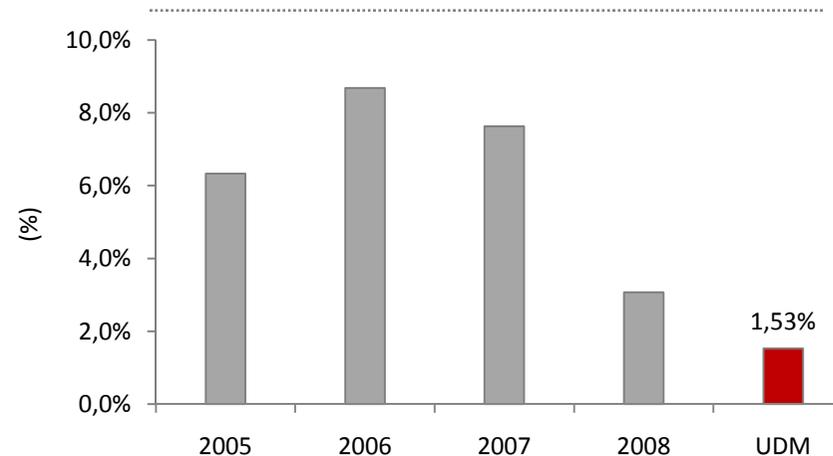
**Cobertura de Gastos Financieros Netos
(EBITDA / Gastos Financieros Netos)**



**Rentabilidad sobre el Patrimonio
(Utilidad del Ejercicio / Patrimonio)**



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

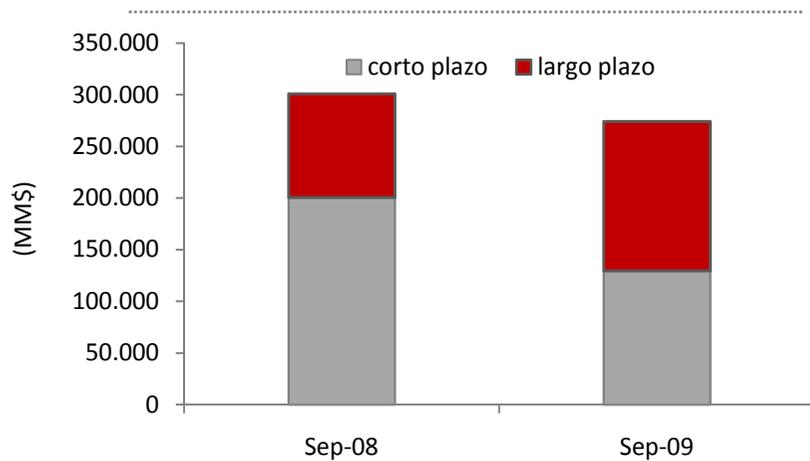


(*) Deuda Financiera estimada como la suma de las cuentas 5.21.10.10, 5.21.10.20, 5.21.10.30, 5.21.10.40, 5.21.10.50, 5.22.10.00, 5.22.20.00, 5.22.30.00, 5.22.40.00.

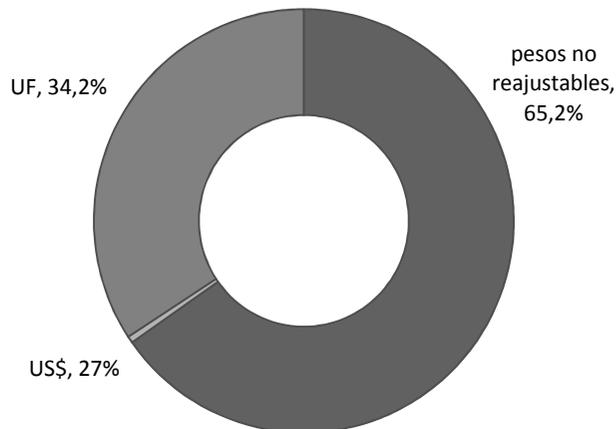
(**) EBITDA estimado como la suma del resultado de explotación, depreciación del ejercicio, amortización de intangibles, utilidad inversión empresas relacionadas neta e interés minoritario.

ESTRUCTURA DE DEUDA FINANCIERA, septiembre 2009

Perfil de Deuda Financiera (sep-09)



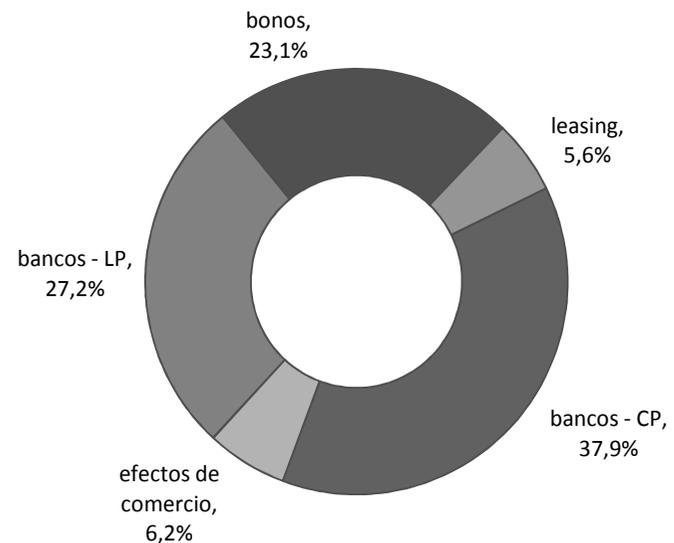
Perfil de Deuda Financiera según tipo de moneda (sep-09)



■ **Deuda Financiera a sep-09 (MM\$ 273.185, var.% -8,9% sep-09 vs sep-08)**

- ✓ corto plazo -> reestructuración de pasivos, aumento de capital y plan de optimización de activos,
- ✓ largo plazo -> emisión de bonos en el mercado local y reestructuración de pasivos,
- 69% 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,
- **Tasa Promedio de la Deuda Financiera:**
 - ✓ 5,0% en \$ y 4,5% en UF
 - ✓ Disminución en tasa promedio en \$ desde 8,5% (mar-09) a 5,0% (sep-09).

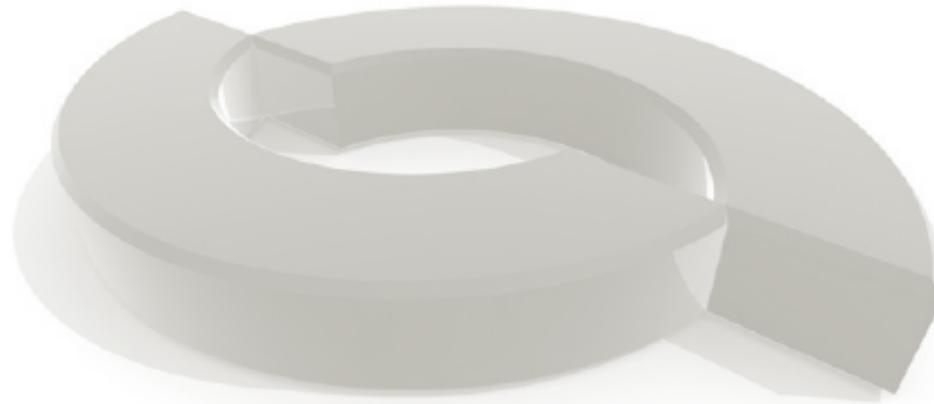
Perfil de Deuda Financiera según tipo de financiamiento (sep-09)



RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS

Balance General Consolidado (MM\$ sep-09)	2004	2005	2006	2007	2008	Sep-09
Activos Circulantes	83.918.393	98.588.325	102.166.883	286.356.746	356.964.087	346.984.483
Activos Fijos	11.664.969	11.711.406	13.629.765	27.518.646	27.493.585	24.416.444
Otros Activos	21.873.992	23.927.310	34.046.481	141.893.869	206.105.588	192.125.619
Total Activos	117.457.355	134.227.041	149.843.129	455.769.261	590.563.260	563.526.546
Pasivos Circulantes	30.861.945	50.537.595	58.196.412	204.795.397	261.473.284	186.617.018
Pasivos de Largo Plazo	40.604.737	31.523.139	29.634.961	60.328.100	100.944.897	150.954.958
Interés Minoritario	166.749	301.707	270.854	4.574.807	5.757.295	5.049.769
Patrimonio	45.823.923	51.864.600	61.740.902	186.070.957	222.387.784	220.904.801
Total Pasivos	117.457.355	134.227.041	149.843.129	455.769.261	590.563.260	563.526.546

Estado de Resultados Consolidado (MM\$ sep-09)	2004	2005	2006	2007	2008	UDM
Ingresos de Explotación	223.441.578	268.317.153	297.715.803	402.038.369	590.425.054	581.629.748
Costos de Explotación	(199.946.263)	(240.121.676)	(263.952.489)	(336.519.479)	(516.276.462)	(517.601.176)
Margen de Explotación	23.495.316	28.195.477	33.763.314	65.518.890	74.148.592	64.028.572
Gastos de Administración y Ventas	(15.728.358)	(15.994.936)	(17.255.671)	(31.282.078)	(40.590.633)	(38.605.771)
Resultado de Explotación	7.766.958	12.200.541	16.507.643	34.236.811	33.557.960	25.422.801
Utilidad Inversión EERR, neta	51.367	(536.422)	850.035	1.280.792	6.992.908	4.270.130
Gastos Financieros, Netos	(1.845.278)	(2.386.252)	(3.173.791)	(5.656.746)	(11.461.781)	(9.975.096)
Amortización Menor Valor de Inversiones	(22.944)	(79.121)	(44.857)	(1.816.232)	(4.203.682)	(4.228.236)
Otros	1.344.405	453.953	579.030	999.721	(2.397.847)	(2.681.851)
Resultado fuera de Explotación	(472.449)	(2.547.842)	(1.789.583)	(5.192.464)	(11.070.403)	(12.615.054)
Utilidad del Ejercicio	6.449.579	7.963.315	12.326.152	23.112.957	16.058.293	8.782.241



PRESENTACIÓN CORPORATIVA

NOVIEMBRE 2009