



PRESENTACIÓN CORPORATIVA

NOVIEMBRE 2011

SUBGERENCIA DE FINANZAS CORPORATIVAS
SALFACORP S.A.





PRESENTACIÓN CORPORATIVA

Noviembre 2011



INDICE

1: LA COMPAÑÍA

2: LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

3: UNIDADES DE NEGOCIO

4: ANTECEDENTES FINANCIEROS

5: CONSIDERACIONES FINALES





01

CAPÍTULO

LA COMPAÑÍA

SalfaCorp: Una Compañía Consolidada

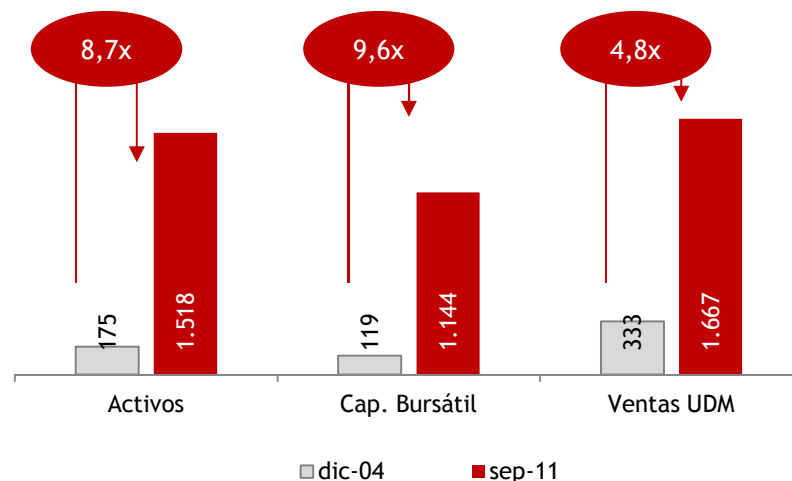
- Más de 82 años de historia y liderazgo
- Compañía líder en Chile en Ingeniería & Construcción y Desarrollo Inmobiliario
- Una de las más relevantes a nivel latinoamericano
- Fuerte reconocimiento de marca y sólida reputación

Modelo de Negocios



SalfaCorp, septiembre 2011 (*)

US\$ millones



- Creciente presencia internacional

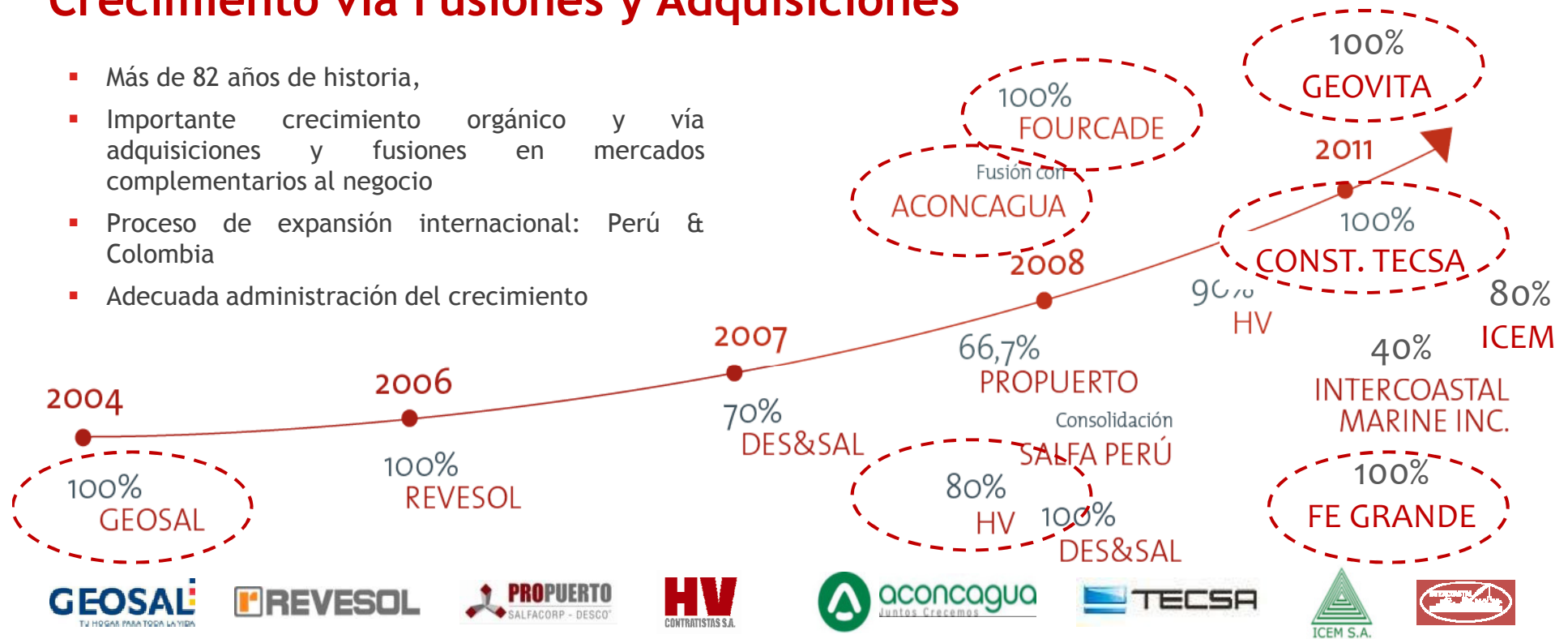


- Base de ingresos diversificada
- Administración enfocada en cada unidad de negocio
- Relaciones de largo plazo con clientes
- Más de 30.000 empleados

(*) Estimado a un tipo de cambio de cierre de diciembre 2004 (557,40 pesos/US\$) y cierre de septiembre 2011 (521,76 pesos/US\$)

Crecimiento vía Fusiones y Adquisiciones

- Más de 82 años de historia,
- Importante crecimiento orgánico y vía adquisiciones y fusiones en mercados complementarios al negocio
- Proceso de expansión internacional: Perú & Colombia
- Adecuada administración del crecimiento



EDIFICIO GEOMAR
CONCON



MINERA EL TESORO



PLANTA TRATAMIENTO
MOLINA



HACIENDA EL PEÑÓN
PUENTE ALTO



RUTA 160
BIO BIO

Diversificada Base de Accionistas



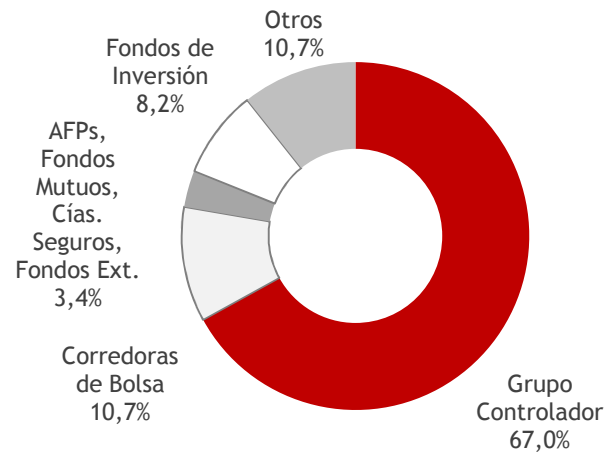
- Familias chilenas relacionadas a la industria de la construcción y con amplia experiencia y conocimiento del sector



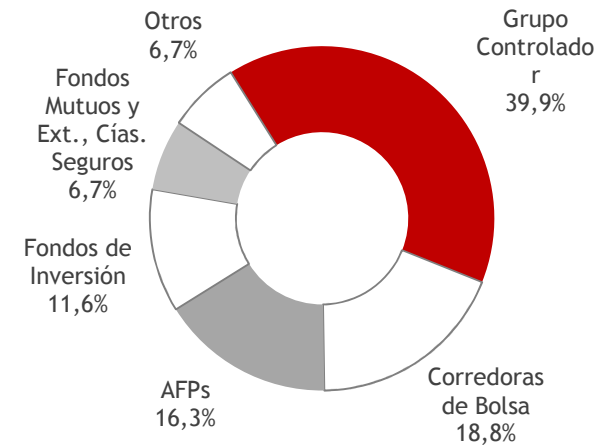
39,9%

60,1%

Estructura de Propiedad a Diciembre - 2004



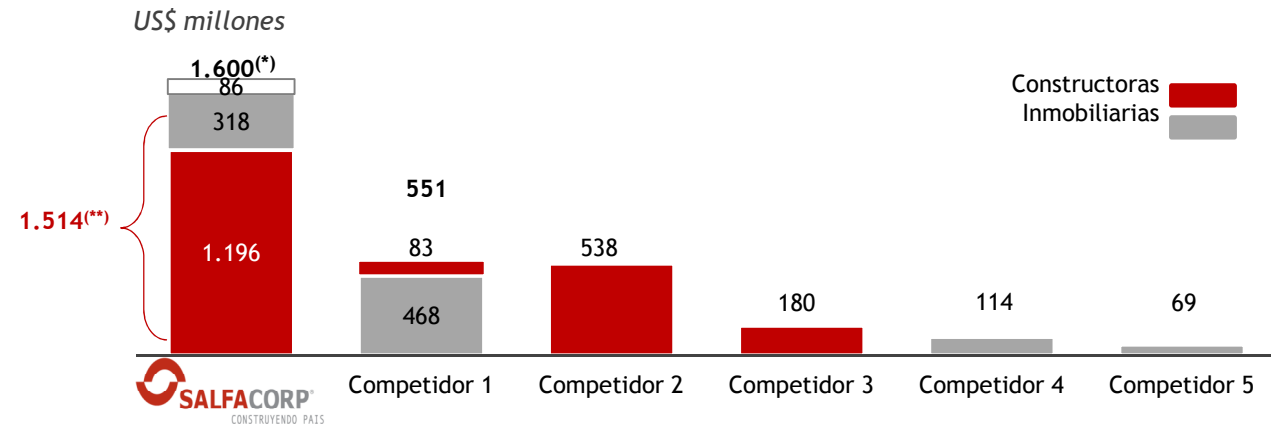
Estructura de Propiedad a Septiembre - 2011



La Mayor Compañía del Sector Construcción en Chile...

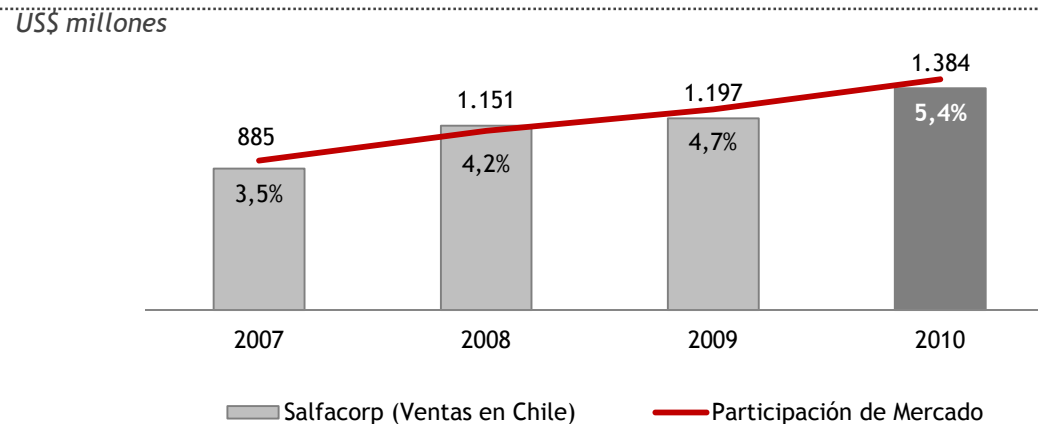
- SalfaCorp es el mayor actor del sector construcción...
- ...y uno de los líderes del sector inmobiliario

Ingresos 2010 de empresas del sector construcción en Chile



- Sostenido crecimiento en participación de mercado...
- ...Adquisición de TECSA aumenta esta participación por sobre 6,0%...

Participación de mercado estimada de SalfaCorp (***)

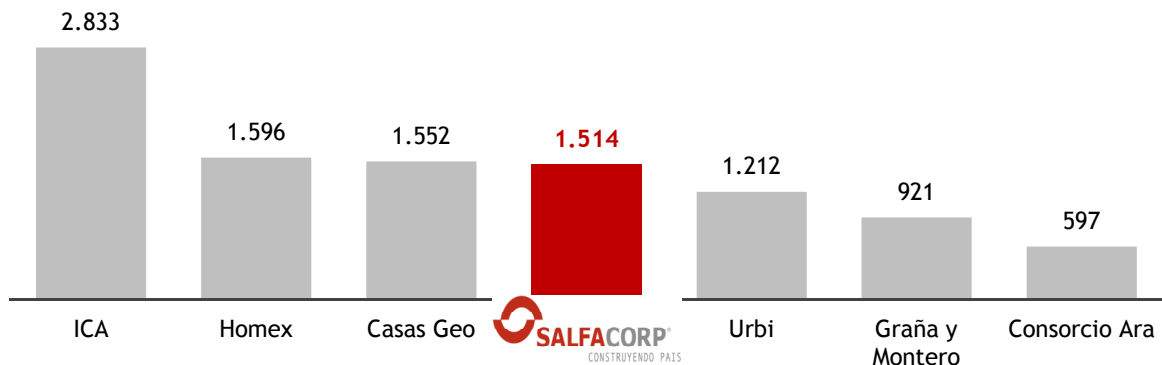


...y unas de las más importantes de Latinoamérica

- Salfacorp empieza a consolidarse como uno de los actores más relevantes a nivel regional

Ingresos 2010 - Principales compañías latinoamericanas(*)

US\$ millones



- Su gran escala operacional le permite ejecutar obras de gran envergadura en diversas especialidades constructivas



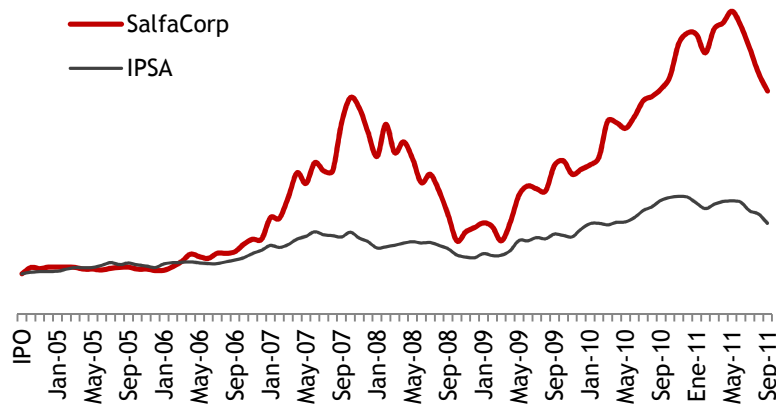
Fuente: Compañía, Bloomberg.

(*) No incluye las compañías de Brasil ni empresas no listadas en las respectivas bolsas de valores. Tipos de cambio: CLP468,01; MXN12,34; PER2,81 al 1/1/2011

Un Modelo Validado por el Mercado...

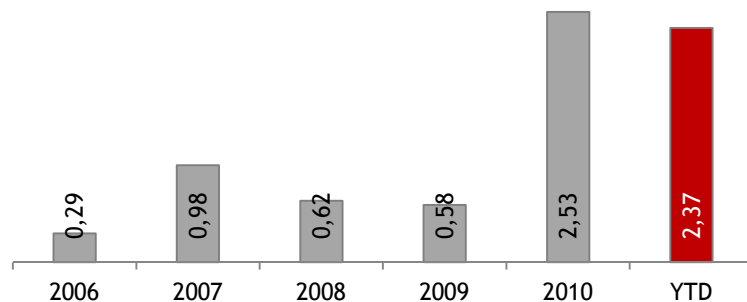
Acción SalfaCorp S.A. vs índice IPSA

Base 100



Monto Promedio Transado Diario (*)

US\$ millones






(*) Estimado a un tipo de cambio de cierre de cada período

Activo agente en el mercado de capitales:

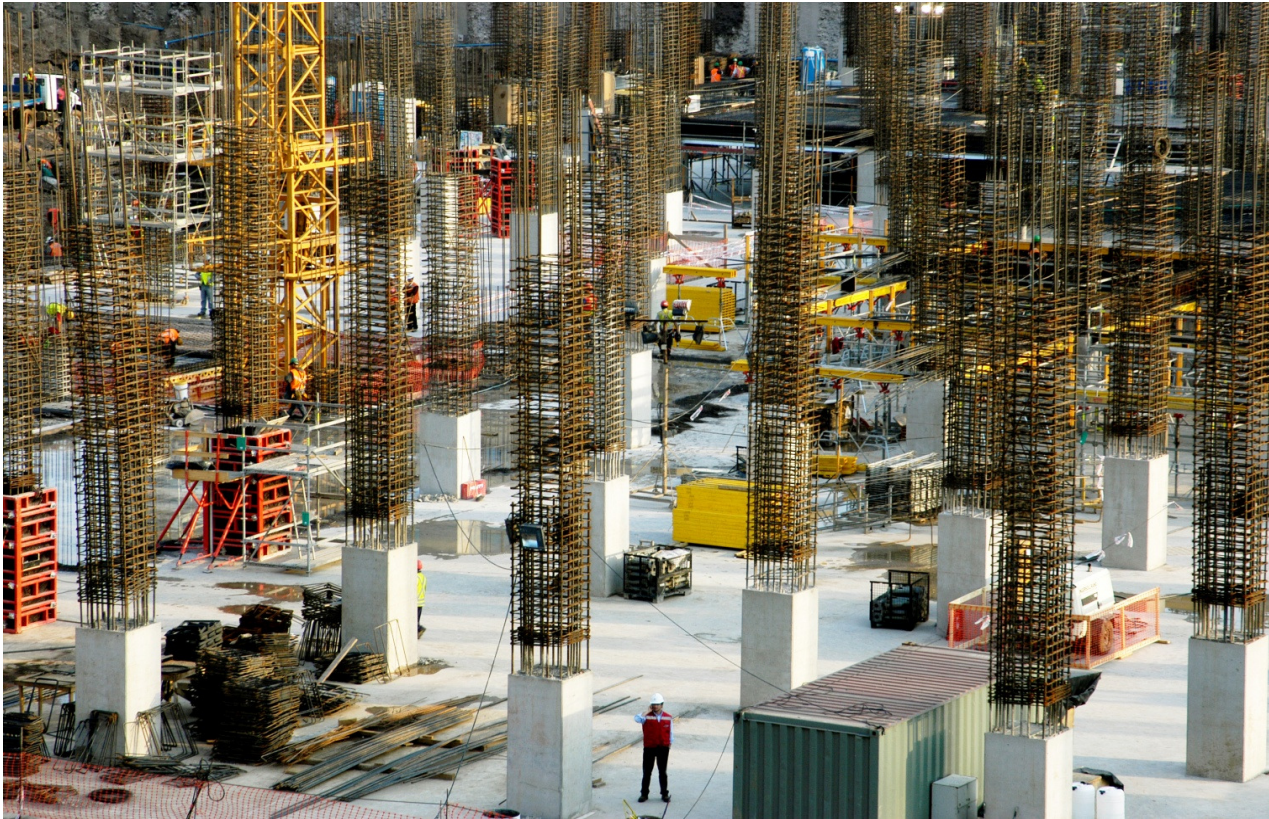
- Apreciación de la acción de 463,6% desde su apertura en 2004 a septiembre 2011 vs 128,7% del IPSA en el mismo período,
- Constante crecimiento en la liquidez de la acción,
 - ✓ Monto Promedio Transado Diario US\$ 2,37 millones (YTD)
- Presente en índice IPSA,

**Capitalización Bursátil (sep-11) =
US\$ 1.143,9 millones**

Clasificación de Riesgo, septiembre 2011

	Credit Rating	Outlook
	BBB+	Estables
	BBB+	Estables
	A-	Estables

Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago, Clasificadoras de Riesgo



02

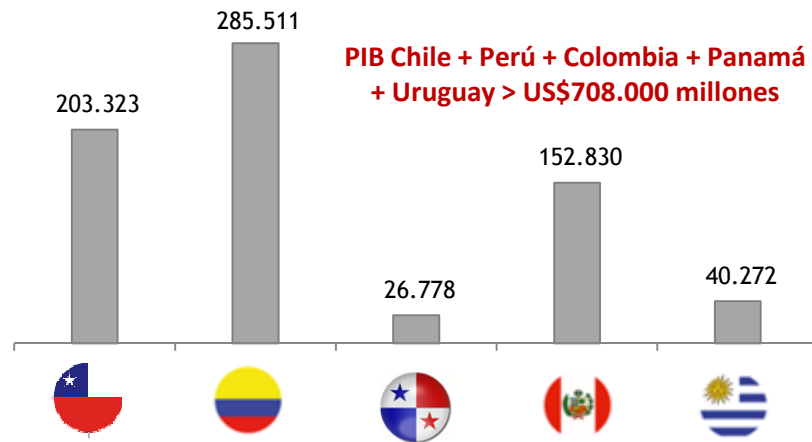
CAPÍTULO

SITUACIÓN DE LA ECONOMÍA E INDUSTRIA

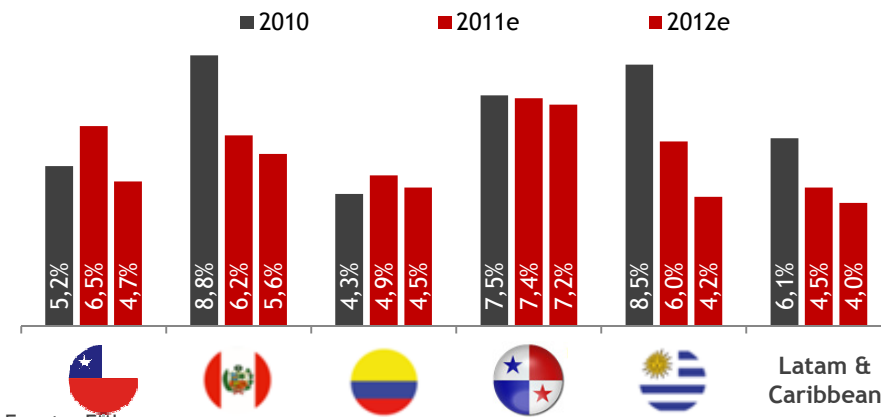
Perspectivas Económicas de los Mercados de SalfaCorp S.A.

PIB Chile, Peru & Colombia

US\$ millones (2010)




Var. % PIB



Fuente: FMI



COLOMBIA
Crec. % PIB
2011e: 4,9%
2012e: 4,5%



PERÚ
Crec. % PIB
2011e: 6,2%
2012e: 5,6%



CHILE
Crec. % PIB
2011e: 6,5%
2012e: 4,7%



PANAMA
Crec. % PIB
2011e: 7,4%
2012e: 7,2%



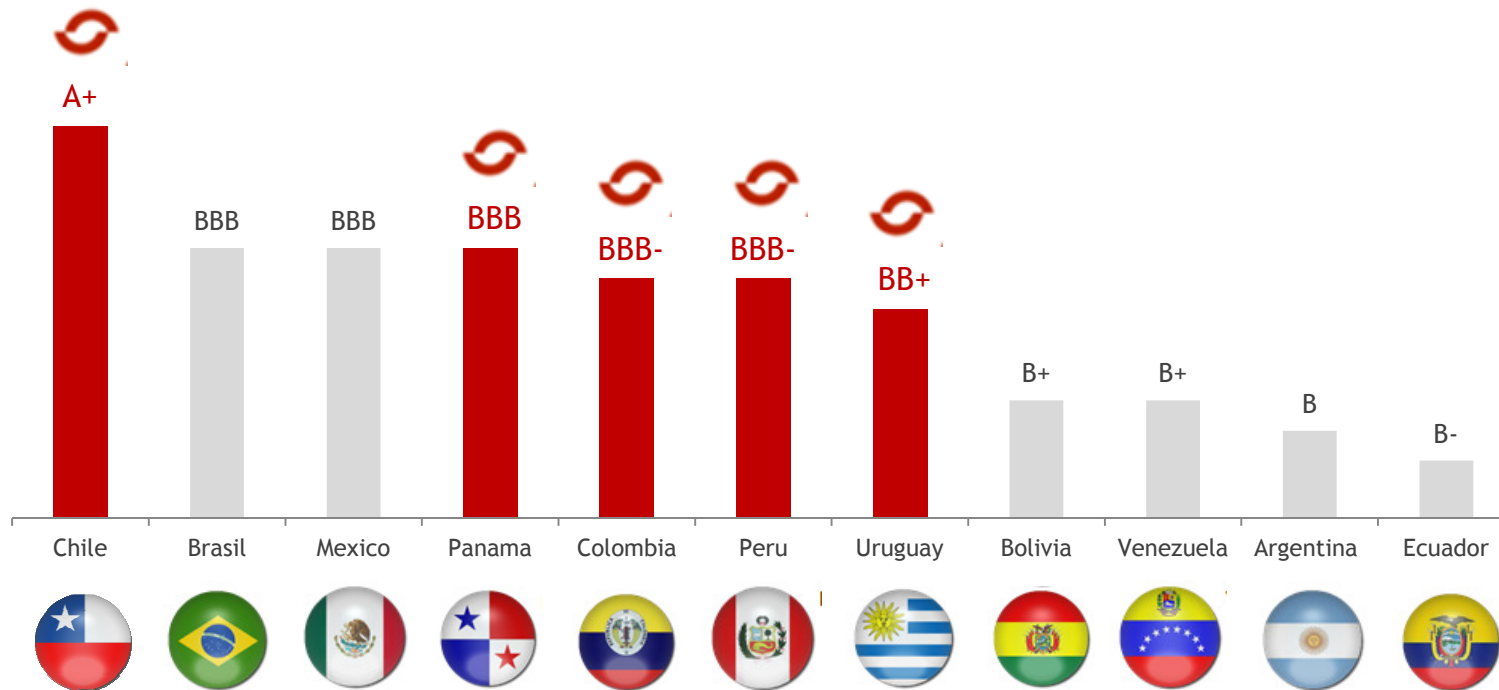
URUGUAY
Crec. % PIB
2011e: 6,0%
2012e: 4,2%



Fuente: FMI (WEO septiembre 2011)

Operaciones en Países con menor riesgo que la Región

Clasificación de Riesgo de países Latam, septiembre 2011



Fuente: Fitch Ratings, en base a Clasificación de Deuda en Moneda Extranjera.

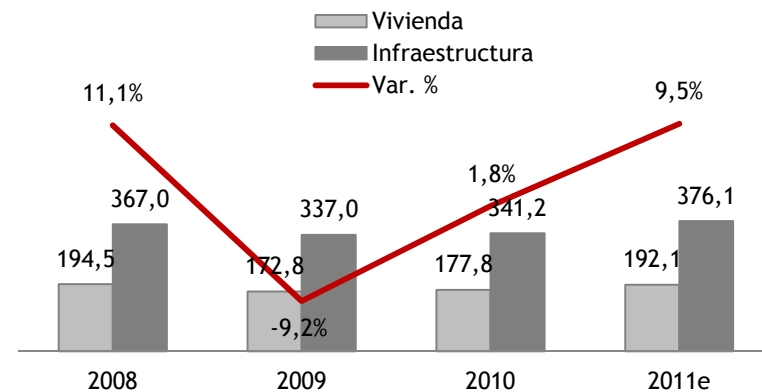
✓ **Chile, Panamá, Perú, Colombia y Uruguay** muestran favorables perspectivas de clasificación de riesgo en comparación con la Región

Chile: Inversión en Construcción crecería 9,5% en 2011e

- Inversión en Construcción crecería 9,5% en 2011e, impulsado por el segmento infraestructura (pública y privada)
- Nivel *record* de inversión en obras por ejecutar en años próximos:
 - ✓ *energía y minería lideran la inversión en obras por ejecutar*

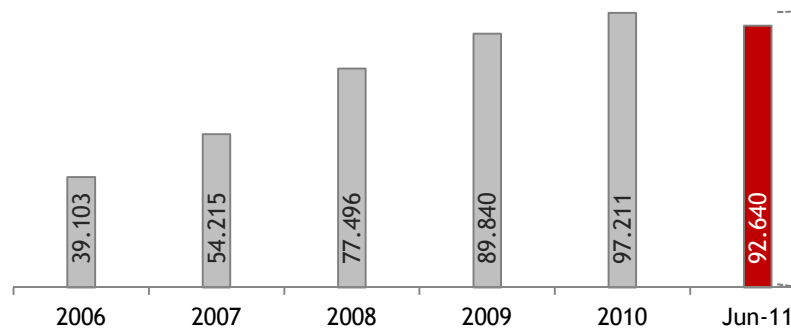
Inversión en Construcción (vivienda e infraestructura)

UF millones & Var. %



Inversión en Obras por Ejecutar

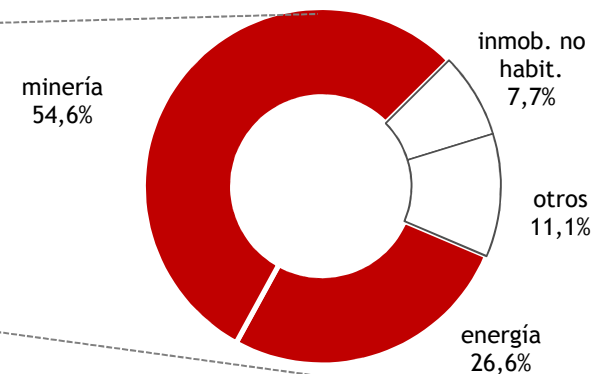
US\$ millones



Fuente. Cámara Chilena de la Construcción (Mach33).

Inversión en Obras por Ejecutar por Sector Económico

Total: US\$92.640 millones

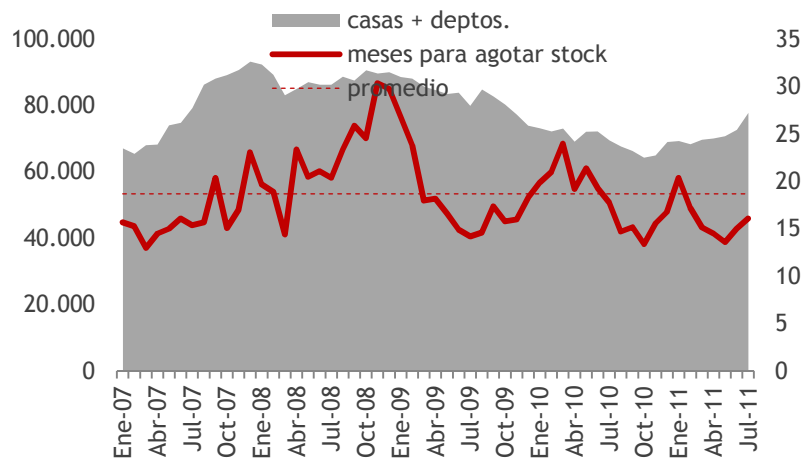


Fuente. Cámara Chilena de la Construcción (Mach 33)

Chile: Se confirma dinamismo en el mercado inmobiliario...

Oferta vs Meses para agotar Stock (Nacional) a Jul-11

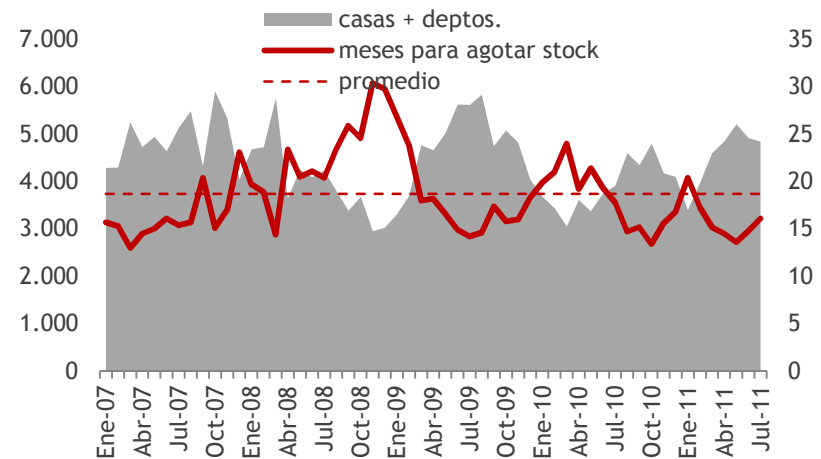
unidades físicas



Fuente. CChC.

Venta vs Meses para agotar Stock (Nacional) a Jul-11

unidades físicas



Fuente. CChC.

- Repunte en stock de viviendas aumenta en los últimos meses dada la reactivación en el inicio de obras...
- Ventas en últimos meses presentan una variación mensual positiva ... Se consolida inicio de dinamismo inmobiliario...

	PIB PerCapita (PPP) US\$	Hogares por cada 1000 hab.
Chile 1992	7.238	252
Chile 2002	9.961	291
Chile 2010E	14.400	???
España 2000	17.300	466

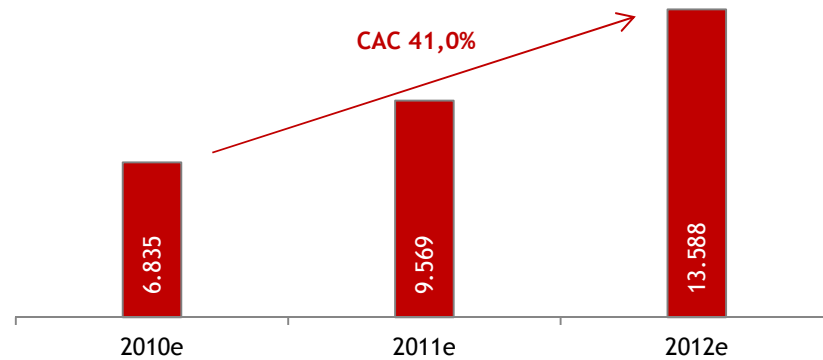
Source: Central Bank and PNUD Reports
Census 1992 and 2002

Perú & Colombia: Interesantes Oportunidades de Crecimiento



Colombia: Inversión en Construcción

US\$ millones

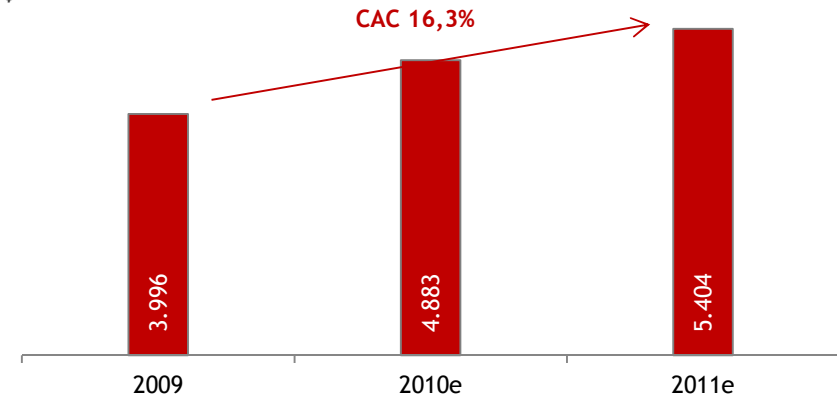


Fuente: BanColombia, Banco de la República, JPMorgan.



Perú: Inversión en Construcción

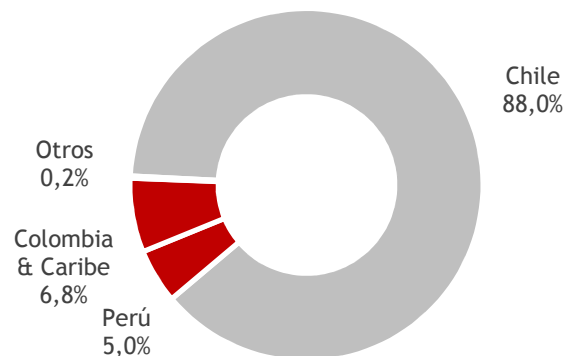
US\$ millones



Fuente: Banco de Crédito de Perú.

SalfaCorp S.A.: Propuestas presentadas y en estudio por país

Total: US\$ 7.624 millones



- De acuerdo a esta información, el sector de la construcción en los mercados de Perú y Colombia muestra importantes crecimientos en los próximos años



03

CAPÍTULO

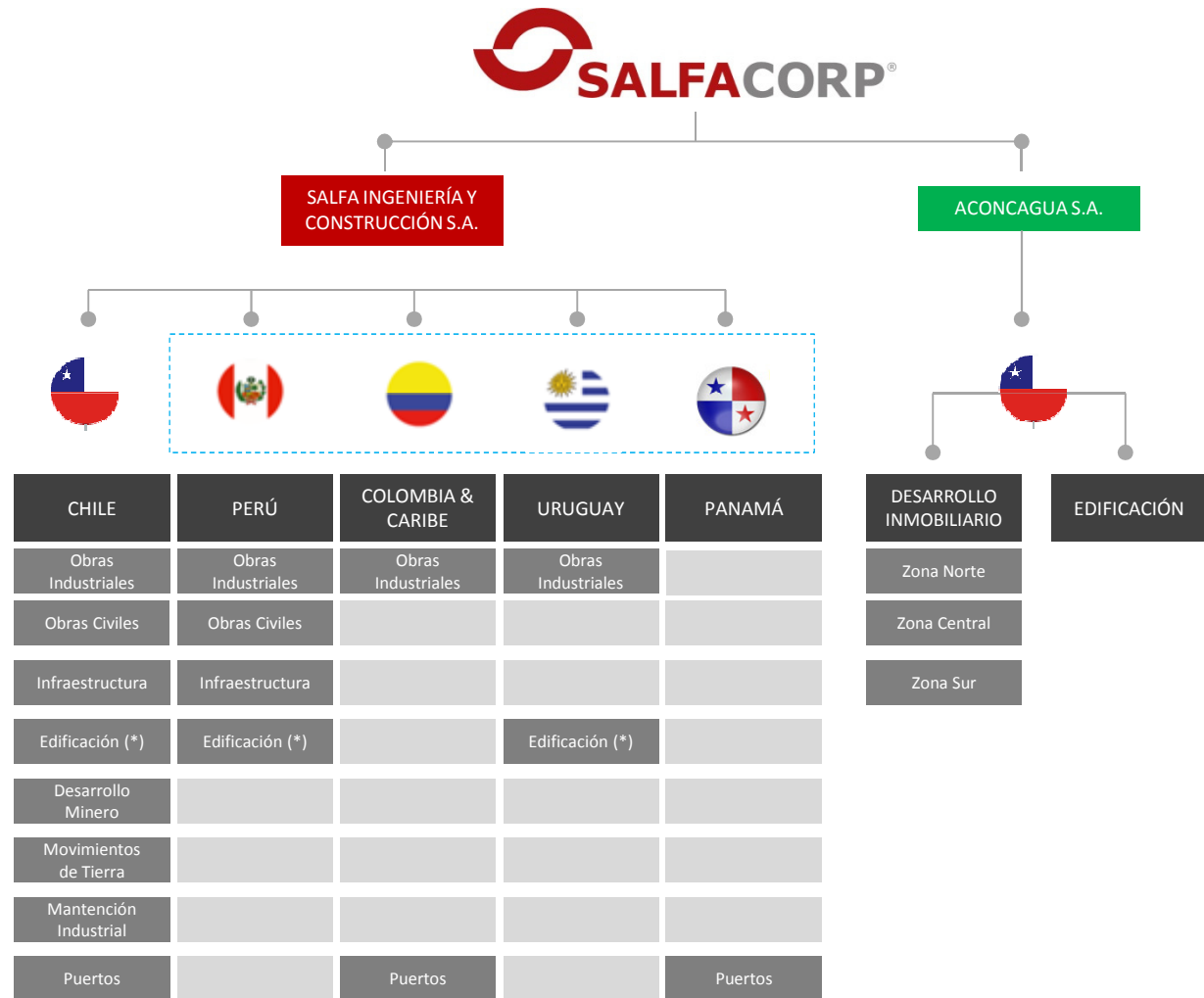
UNIDADES DE NEGOCIO

Exitoso modelo de negocios estructurado para crecer...

- ✓ Estructurado para crecer de forma ordenada y planificada
- ✓ Especialidades replicables en otros países
- ✓ Unidades diversificadas e independientes



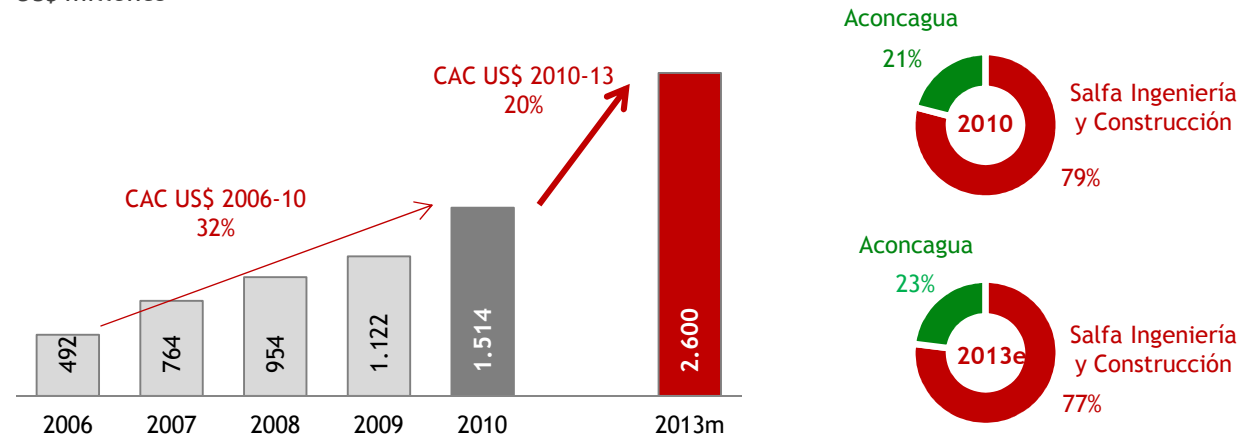
- Management
- Control
- Riesgo acotado
- Diversificación



Atractivas perspectivas de crecimiento en ingresos...

Evolución de los ingresos de la Compañía (2006-2010 y meta 2013)

US\$ millones



- Una historia de crecimiento sostenido...
- ... y atractivas perspectivas de ingresos esperados...

- Que se concreta a través de crecimiento orgánico de los negocios...
- ... y crecimiento vía adquisiciones de compañías en nichos de mercado y asociaciones estratégicas...



PACÍFICO SUR (AMÉRICA LATINA)

- crecimiento orgánico
- vía adquisiciones y/o asociaciones



MERCADO LOCAL

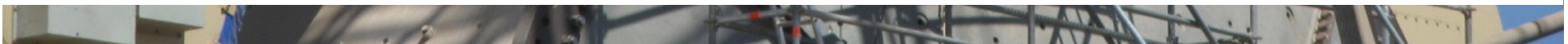
- crecimiento orgánico
- vía fondos públicos de inversión y/o convenios





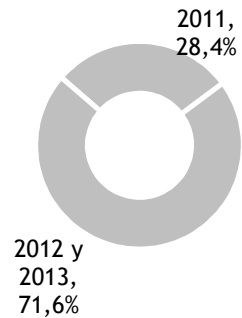
3.1 >

Salfa Ingeniería y Construcción S.A.

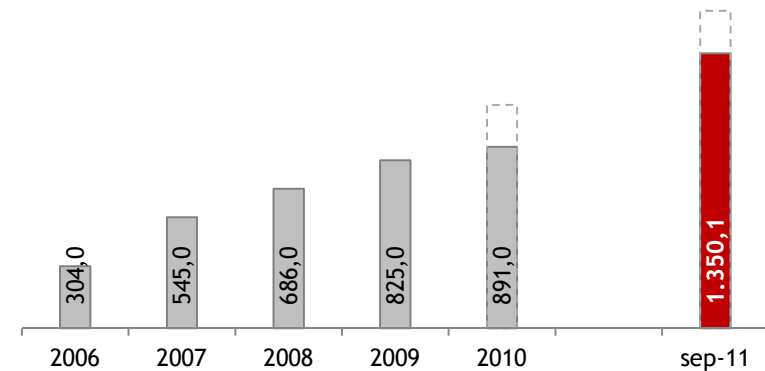


Más de US\$ 1.300 millones de saldo por ejecutar de obras de I&C

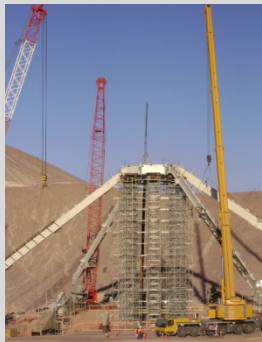
- **Atomización de contratos (bajo riesgo):**
 - ✓ 223 proyectos (terceros)
- **Ventas futuras aseguradas:**
 - ✓ Saldo de obras por ejecutar: US\$ 1.350,1 millones (sep-11)
 - ✓ 28,4% a ejecutarse en 4T-11 / 71,6% en 2012 y 2013



Saldo por Ejecutar de Obras
US\$ millones



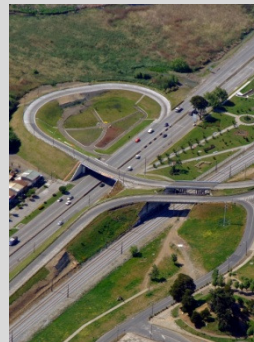
(*) Saldo por Ejecutar de Obras Contratadas en US\$ de cada período
 (**) Backlog 2010 y sep-11 no incluyen el segmento de Edificación



Montaje Industrial



Obras Cíviles



Infraestructura



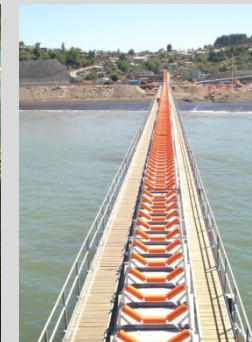
Mantenimiento Industrial



Puertos



Túneles



Revesol

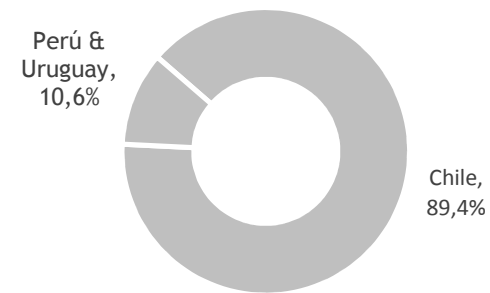
Diversificación del negocio de Ingeniería y Construcción...

■ Ingresos responden a factores no relacionados entre sí:

- ✓ Obras Industriales: Factores estructurales de largo plazo
- ✓ Obras de Construcción: PIB, infraestructura pública, etc.
- ✓ Edificación: PIB, empleo, factores demográficos, financiamiento, etc.

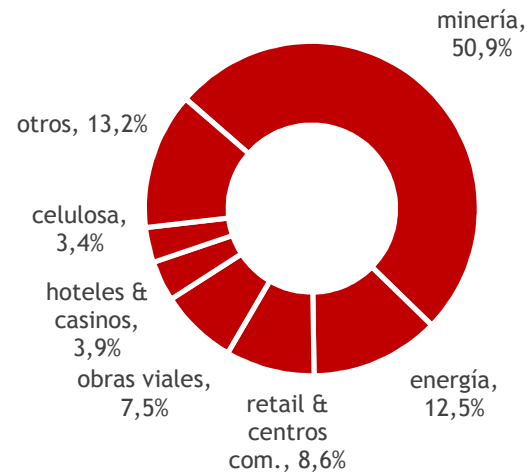
Saldo por Ejecutar de Obras por Mercado

Total: US\$ 1.350,1 millones



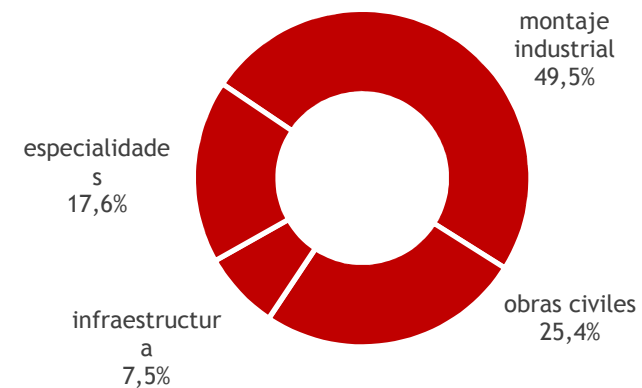
Saldo por Ejecutar de Obras por Sector de la Economía

Total: US\$ 1.350,1 millones



Saldo por Ejecutar de Obras por Segmento de Negocio

Total: US\$ 1.350,1 millones



Pilares del crecimiento: nuevos mercados y especialidades...



COLOMBIA & CARIBE
Ventas 2011E:
US\$ 40 millones.



PERÚ
Ventas 2011E:
US\$ 215 millones



URUGUAY
Ventas 2011E:
US\$ 40 millones



PROYECTO REFINERÍA CARTAGENA
CBI COLOMBIANA

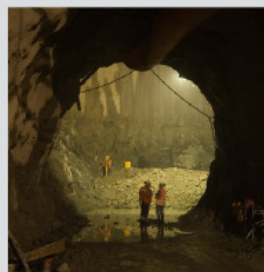


PROYECTO HIDROSOGAMOSO
ISAGEN



PROYECTO TOTTUS SODIMAC
FALABELLA

Plan Estratégico:
Ingreso a nuevas
especialidades...



TÚNELES



PUERTOS



MOVIMIENTOS
DE TIERRA



INFRAESTRUCTURA

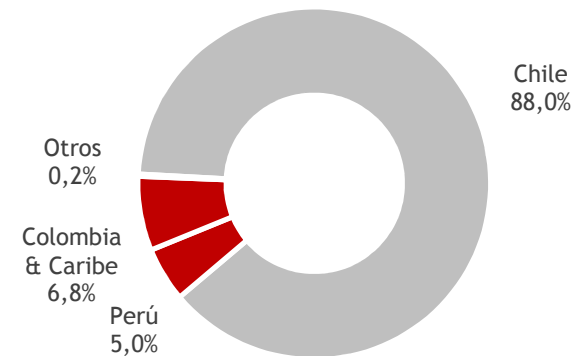
Más de US\$ 7.600 millones en propuestas presentadas & en estudio..

■ Más de US\$ 7.600 millones entre propuestas presentadas y en estudio:

- ✓ Minería y Energía representan los principales sectores de potenciales futuros proyectos,
- ✓ Especialidades (desarrollo minero, puertos, movimientos de tierra) e Infraestructura representan cerca del 50% de potenciales nuevas obras,
- ✓ Mercados de Perú, Colombia & Caribe ascienden a cerca de US\$ 1.000 millones en potenciales nuevos proyectos,

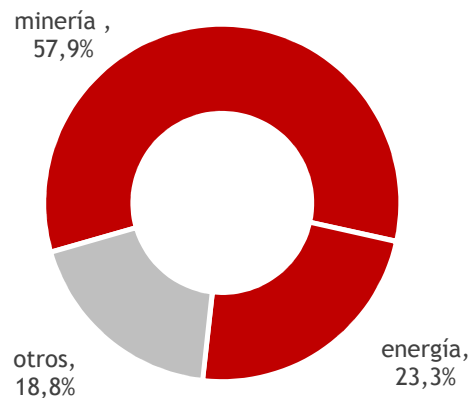
Propuestas P&E por Mercado

Total: US\$ 7.624 millones



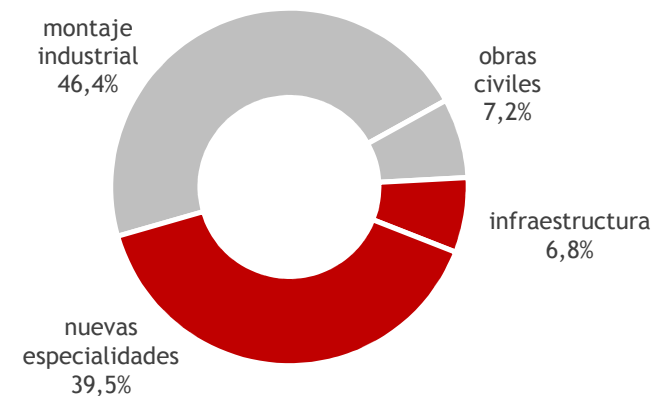
Propuestas P&E por Sector de la Economía

Total: US\$ 7.624 millones



Propuestas P&E por Segmento de Negocio

Total: US\$ 7.624 millones



Estrategia de crecimiento vía adquisiciones...



Tecsa Construcciones S.A.



- Adquisición del 100% de la propiedad de Construcciones TECSA,
- Ampliación de la cartera de clientes,



Obras Cíviles

- A través de TECSA, adquisición del 100% de la propiedad de Geovita,
- Unidad de desarrollo minero,
- Alta especialización en túneles,
- Complementaria a negocios de montaje industrial e



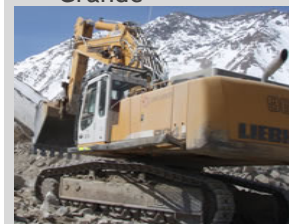
Desarrollo de Túneles

- A través de TECSA, adquisición del 100% de la propiedad de FE Grande,
- Unidad de grandes movimientos de tierra,
- Complementaria a negocios de montaje industrial e infraestructura.



Grandes Movimientos de Tierra

- Adquisición del 80% de la propiedad de ICEM
- Alta especialización en movimientos de tierra, perforación y tronaduras,
- Atractiva cartera de clientes,
- Complementario a FE Grande



Tronadura en Roca

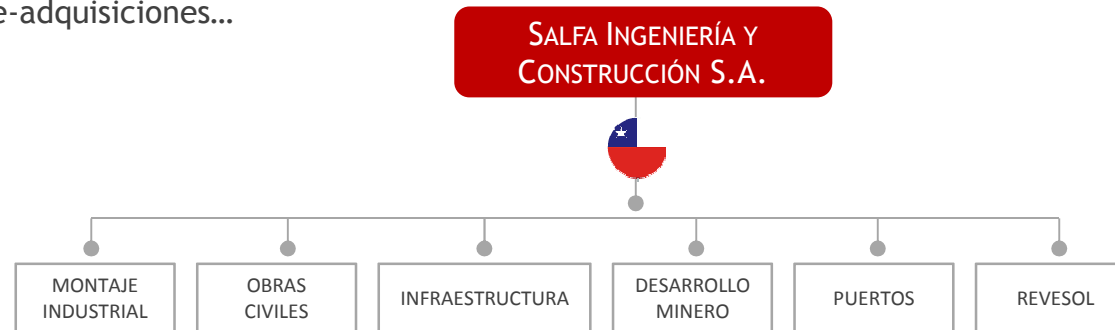
- A través de Consalfa, adquisición del 40% de la propiedad de IMI,
- Alta especialización en obras marítimas de puertos, muelles y obras de ingeniería,
- Nuevo polo de desarrollo en Centroamérica.



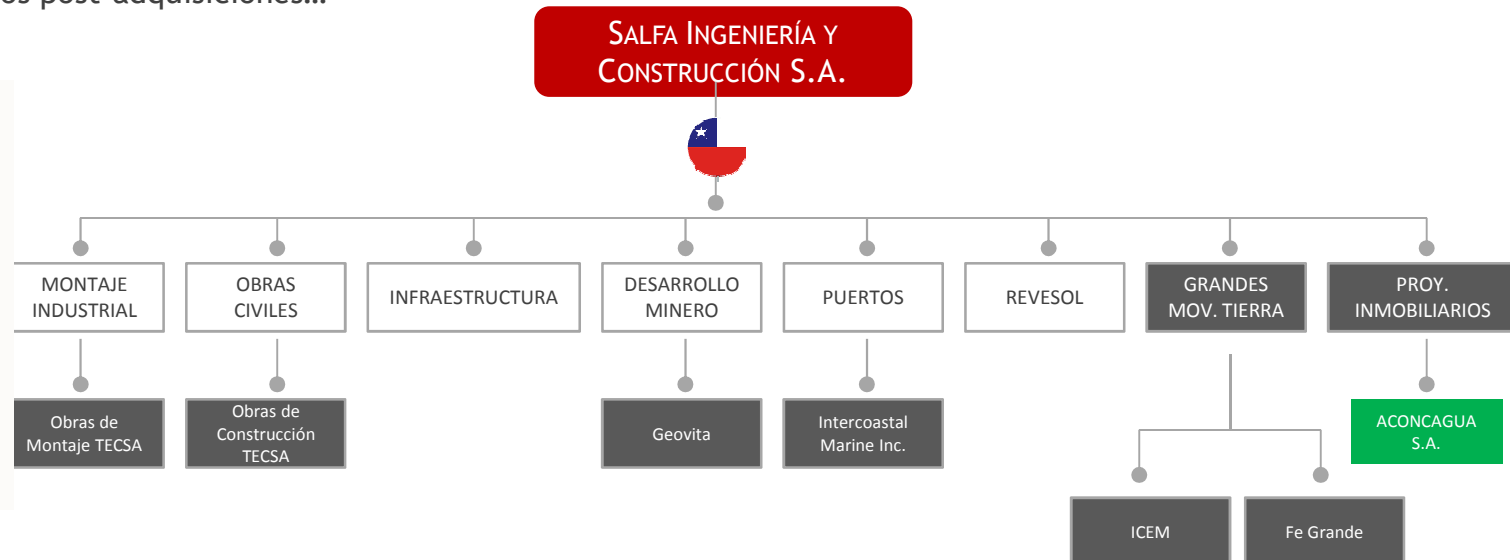
Puertos y Muelles

Eficiente administración de adquisiciones...

- Modelo de negocios pre-adquisiciones...



- Modelo de negocios post-adquisiciones...



El modelo de negocios de SalfaCorp permite incorporar eficientemente las recientes adquisiciones y adaptarlas a las unidades de la Compañía...

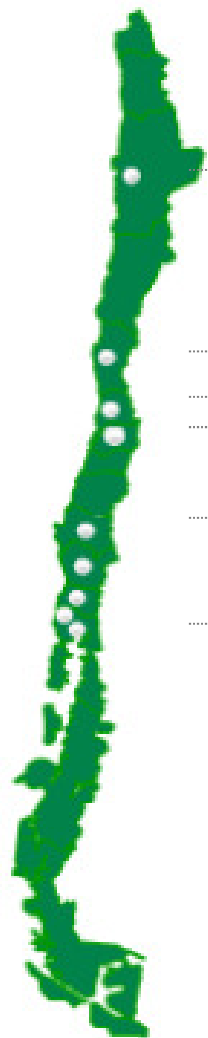


3.2 >

Aconcagua S.A.



Diversificado modelo de negocio de gestión inmobiliaria...



ZONA NORTE - II REGIÓN - IV REGIÓN



Plaza Norte, Antofagasta



San Marcos, Antofagasta



Laguna del Mar, La Serena

ZONA CENTRAL - V REGIÓN - REGIÓN METROPOLITANA



Geomar II, Con Cón



Laguna del Sol, Padre Hurtado



El Refugio, Colina

ZONA SUR- VIII REGIÓN - IX REGIÓN - X REGIÓN - XIV REGIÓN



Brisas del Valle, Chillán



Obispo Salas, Concepción



Lomas del Río, Valdivia

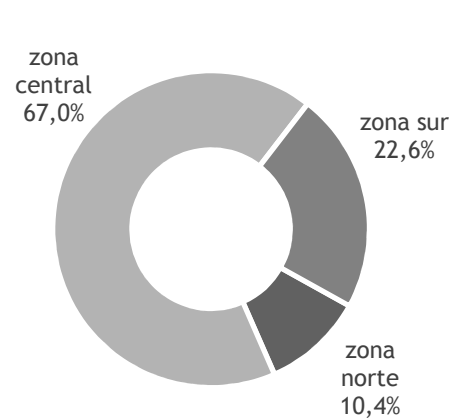
Nuestra diversificación según zona geográfica, producto y segmento

Diversificación de proyectos según zona geográfica, producto y segmento objetivo:

- 63 proyectos en desarrollo en 26 localidades a lo largo del país
- Mix de productos entre casas y departamentos
- Precios desde UF 900 a UF 22.000, abarcando de esta manera los segmentos socioeconómicos altos, medios y bajos.

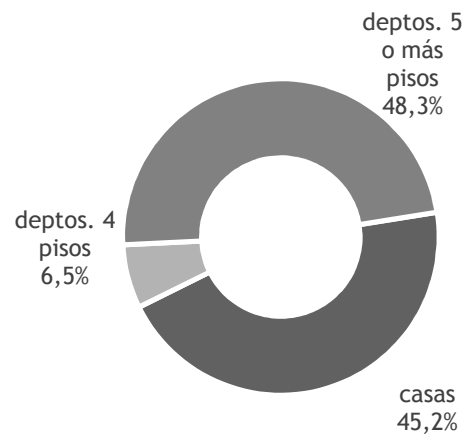
Diversificación Geográfica

Venta Potencial: UF 6,0 millones



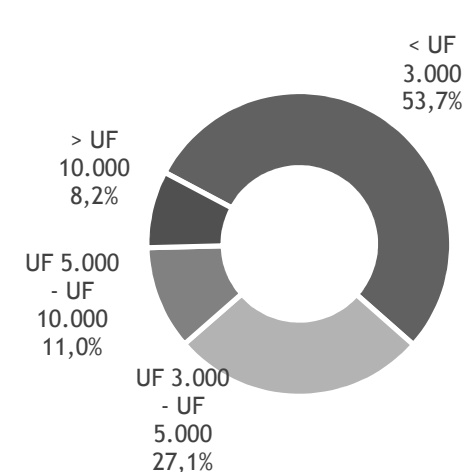
Distribución por Producto

Venta Potencial: UF 6,0 millones



Distribución por Segmento Obj.

Venta Potencial: UF 6,0 millones

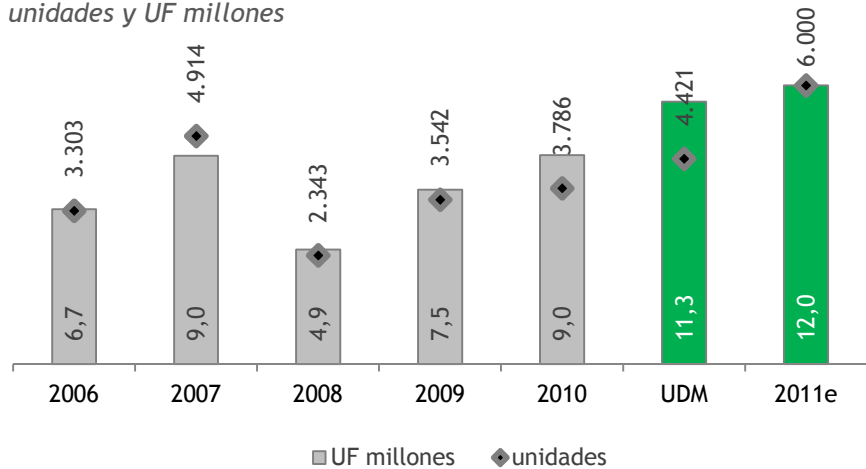


Venta Potencial de los Proyectos Inmobiliarios comprende el stock disponible para la venta de los proyectos en escrituración y proyectos en construcción.

Activa estrategia comercial e innovación explican crecimiento...

Promesas

unidades y UF millones

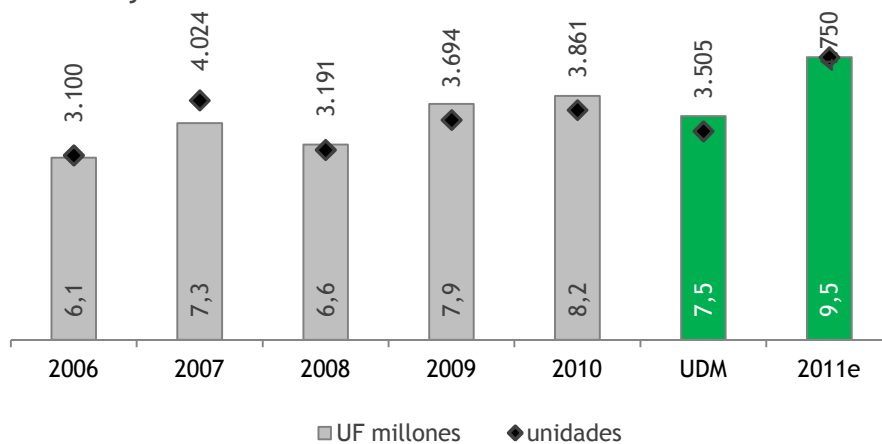


■ Promesas de Compraventa (9m-10 vs 9m-11):

- ✓ 3.327 unidades (+23,4% '10 vs '11)
- ✓ UF 8,41 millones (+38,4% '10 vs '11)

Escrituras

unidades y UF millones



■ Escrituras de Compraventa (9m-10 vs 9m-11):

- ✓ 1.746 unidades (-17,2% '10 vs '11)
- ✓ UF 4,07 millones (-15,3% '10 vs '11)

Vetas de crecimiento potencial en la unidad inmobiliaria...

- **Proyectos Inmobiliarios con Valor Agregado:**
 - ✓ Desarrollo de proyectos inmobiliarios con lagunas cristalinas (contrato Aconcagua - Crystal Lagoons)
 - ✓ Tecnologías anti-sísmicas y eficiencia energética
- **Nuevos nichos de mercado (segmento objetivo y áreas geográficas)**
- **Desarrollos No-Habitacionales:**
 - ✓ Comercio, colegios, oficinas,
 - ✓ 40% de la construcción en áreas urbanas
 - ✓ Tasa de crecimiento superior a la tasa de crecimiento del mercado residencial



Laguna del Sol - Padre Hurtado



Punta de Águila - Lo Barnechea



Proyecto Antisismico Geocentro
Agustinas - Santiago Centro



Proyecto Eficiencia Energética Terra Mater - Peñalolén

Más de US\$ 200 millones de saldo de obras por ejecutar en edificación

■ Atomización de contratos (bajo riesgo):

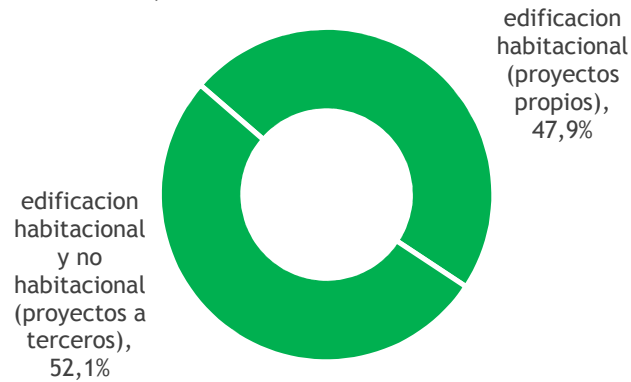
- ✓ 89 proyectos (terceros e internos)

■ Ventas futuras aseguradas:

- ✓ Saldo de Obras por Ejecutar: US\$ 200,9 millones (sep-11)
- ✓ 44,3% a ejecutarse en 2011 / 55,7% en 2012 y 2013

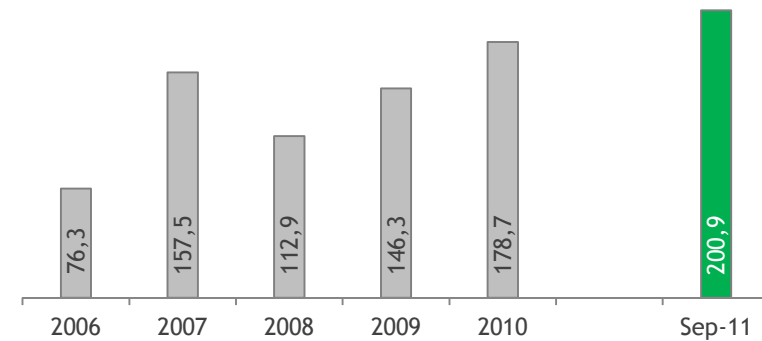
Saldo por Ejecutar de Obras por Sector de la Economía

Total: US\$ 200,9 millones



Saldo por Ejecutar de Obras

US\$ millones



(*) Saldo por Ejecutar de Obras Contratadas en US\$ de cada período



Casas



Edificios



Oficinas

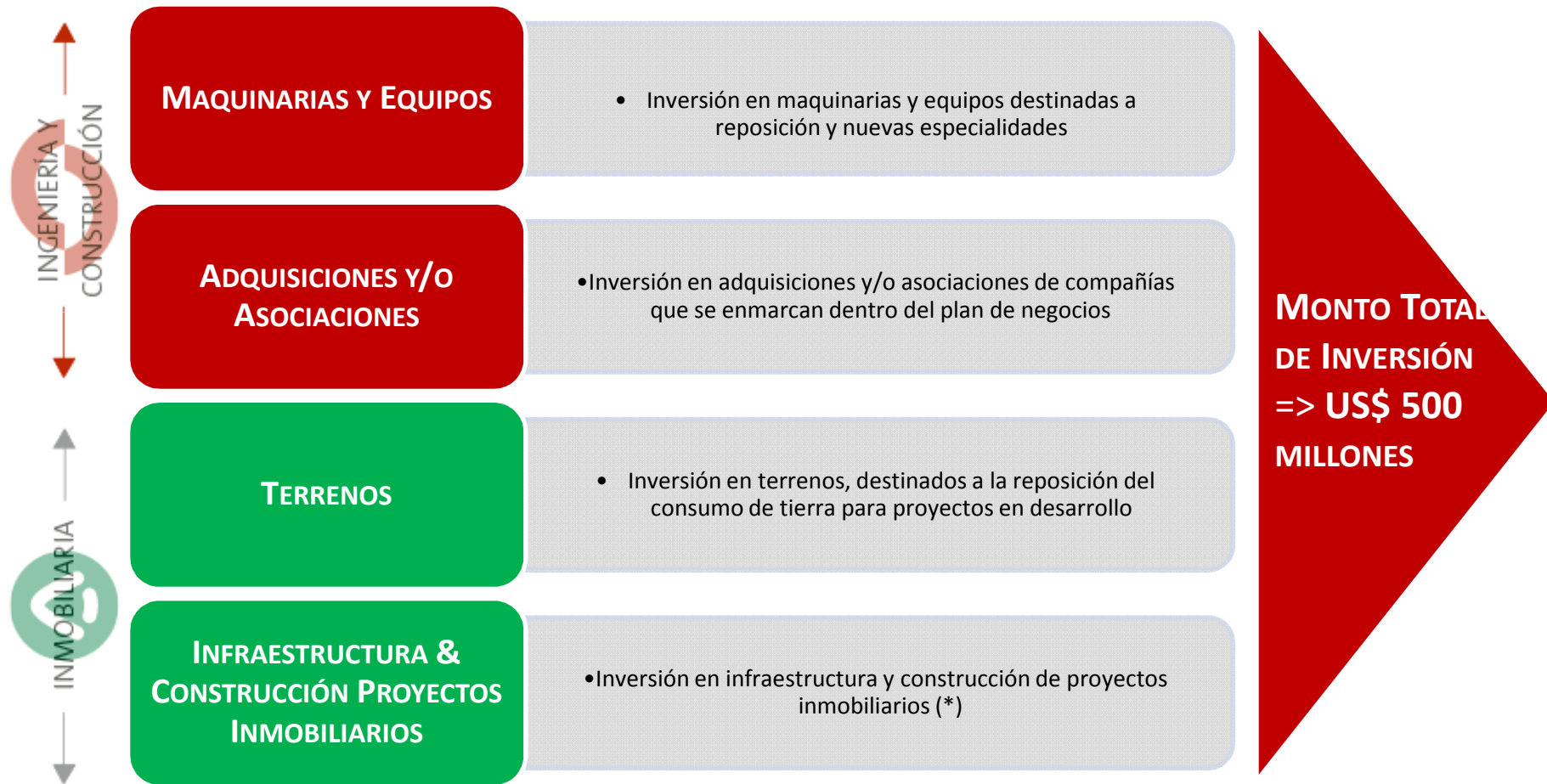


Hoteles



Viviendas Sociales

Plan de Inversión sustenta el crecimiento de ambas unidades...



(*) Comprende proyectos inmobiliarios propios y en asociación con terceros



04

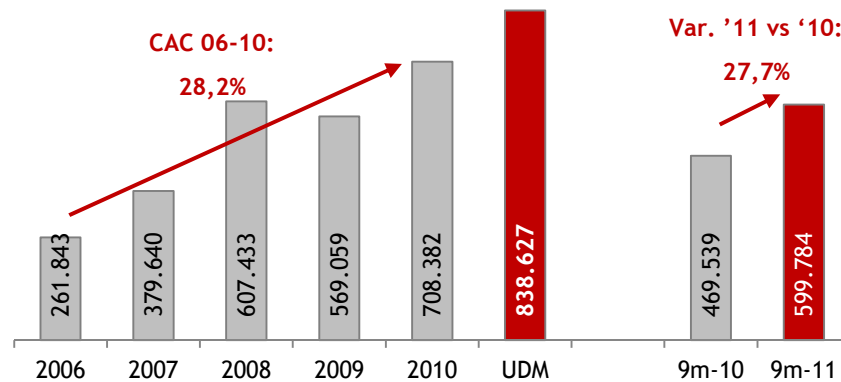
CAPÍTULO

ANTECEDENTES FINANCIEROS

Resultados confirman dinamismo del sector construcción...

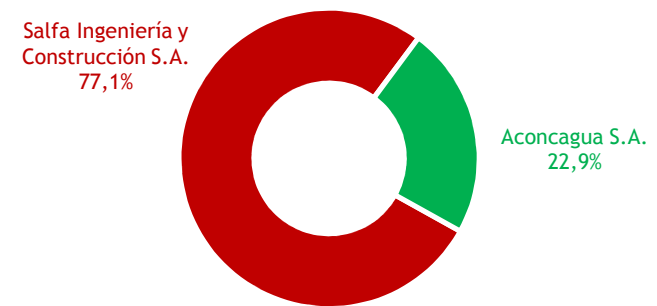
Ingresos de Actividades Ordinarias

Ch\$ millones



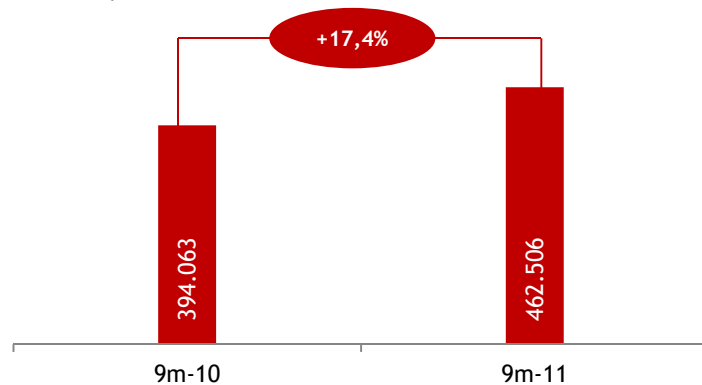
Distribución Ingresos Actividades Ordinarias

Total: Ch\$ 599.784 millones



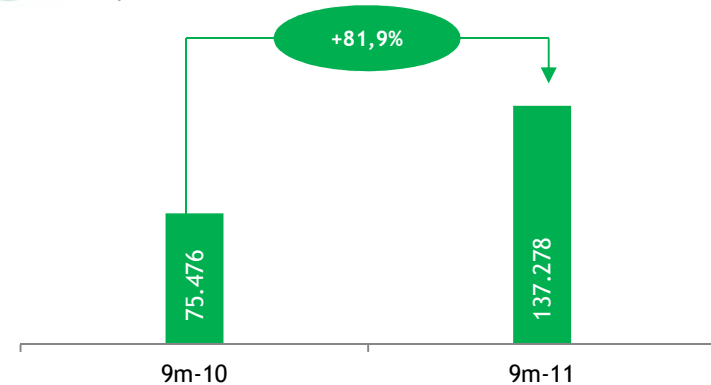
Var. Ingresos Actividades Ordinarias

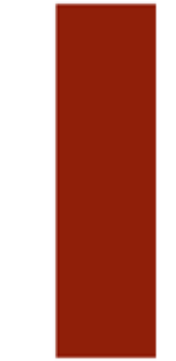
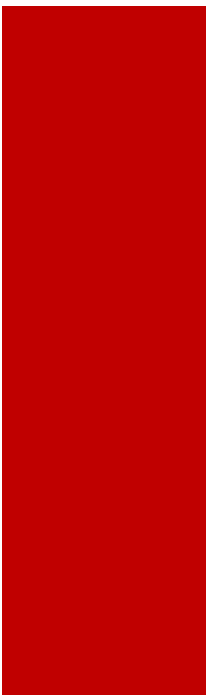
Ch\$ millones



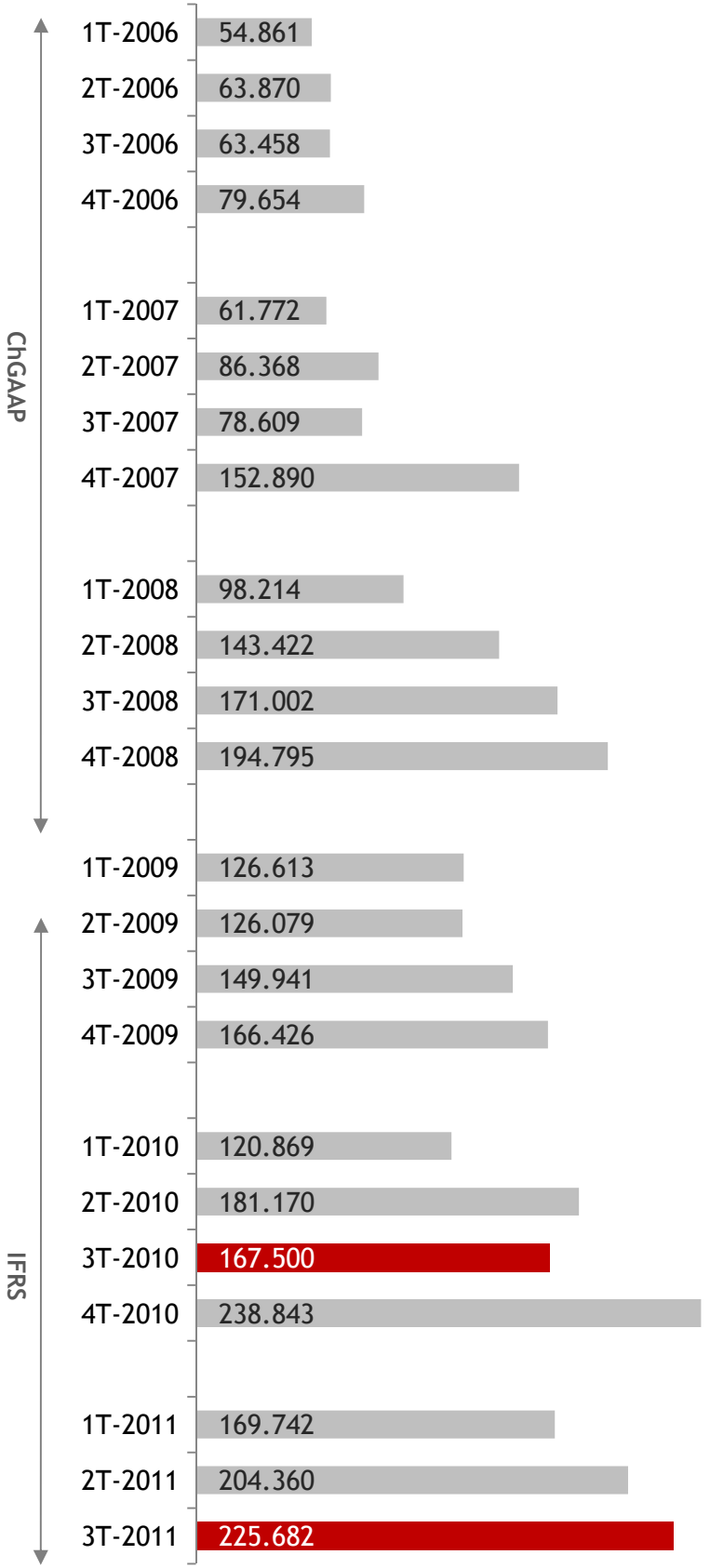
Var. Ingresos Actividades Ordinarias

Ch\$ millones





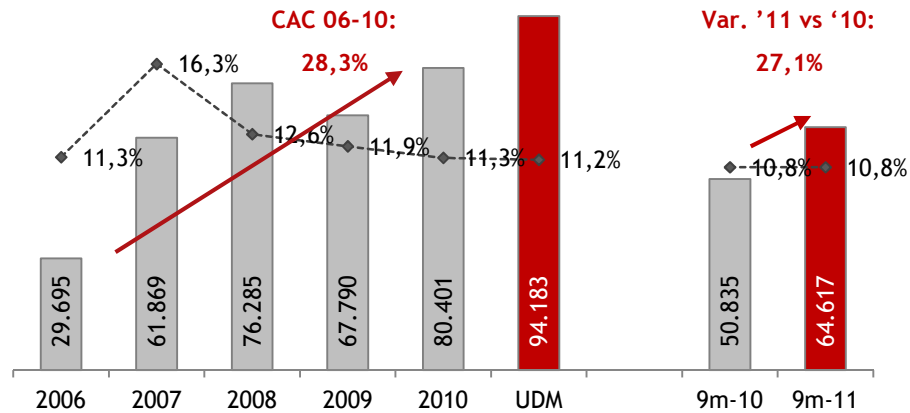
Var. Ingresos Actividades Ordinarias (3T-10 vs 3T-11)
Ch\$ millones **+34,7%**



Resultados confirman dinamismo del sector construcción...

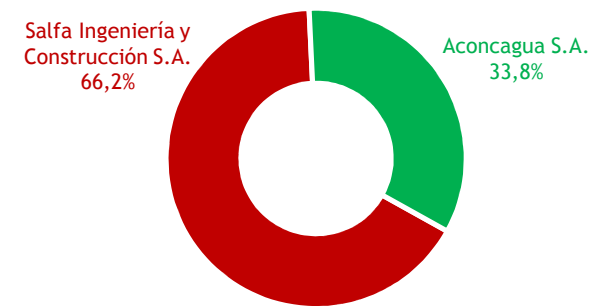
Ganancia Bruta & % ganancia bruta / ingresos

Ch\$ millones



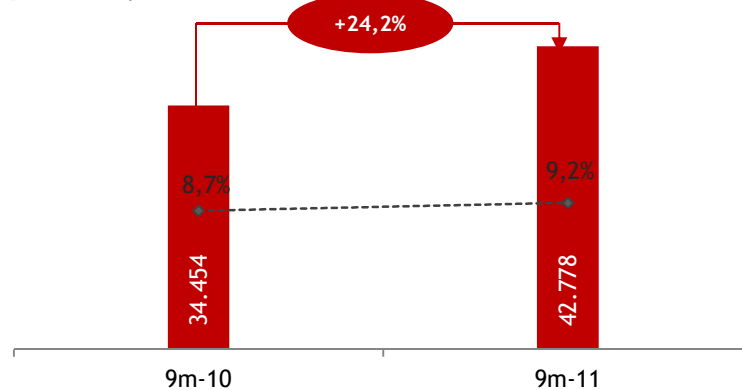
Distribución Ganancia Bruta

Total: Ch\$ 64.617 millones



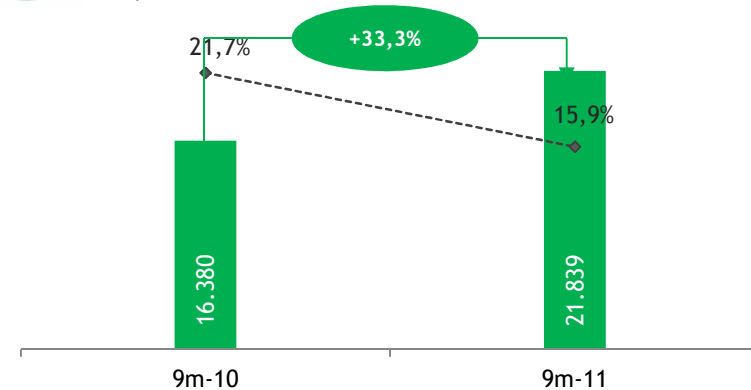
Var. Ganancia Bruta & % ganancia bruta / ingresos

Ch\$ millones



Var. Ganancia Bruta & % ganancia bruta / ingresos

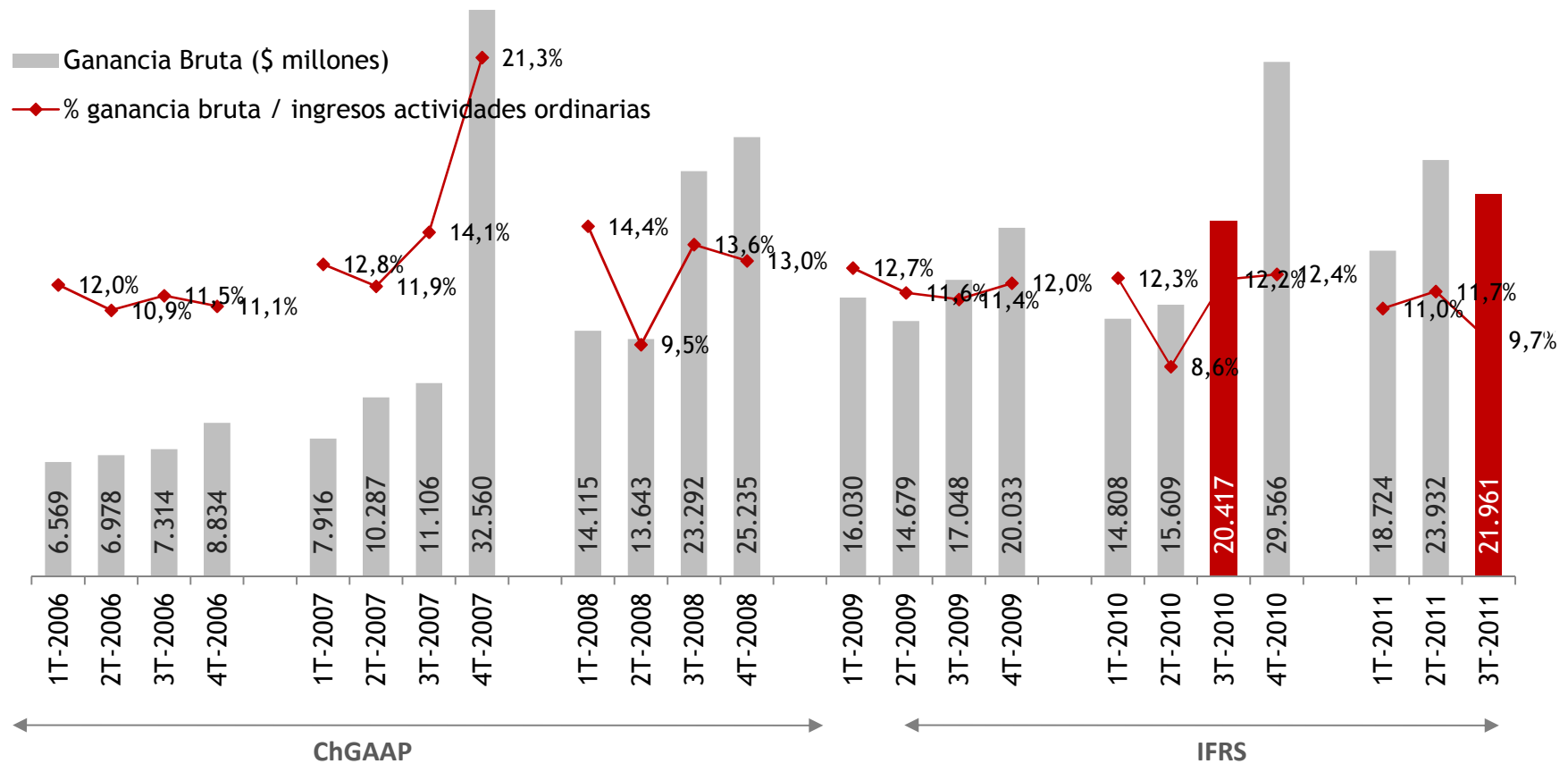
Ch\$ millones



Var. Ganancia Bruta (3T-10 vs 3T-11)

+7,6%

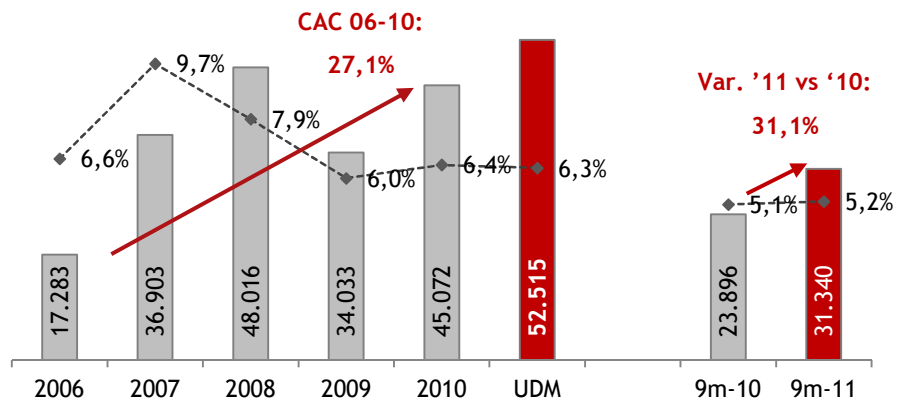
Ch\$ millones



Resultados confirman dinamismo del sector construcción...

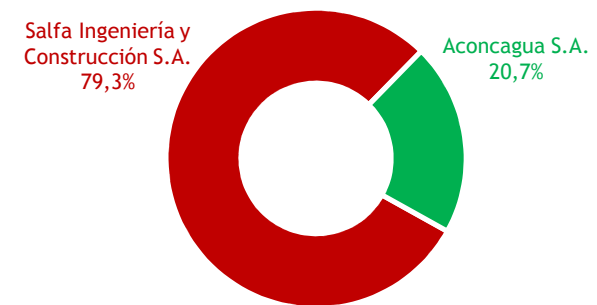
EBITDA & % EBITDA / ingresos

Ch\$ millones (*)



Distribución EBITDA

Total: Ch\$ 31.340 millones

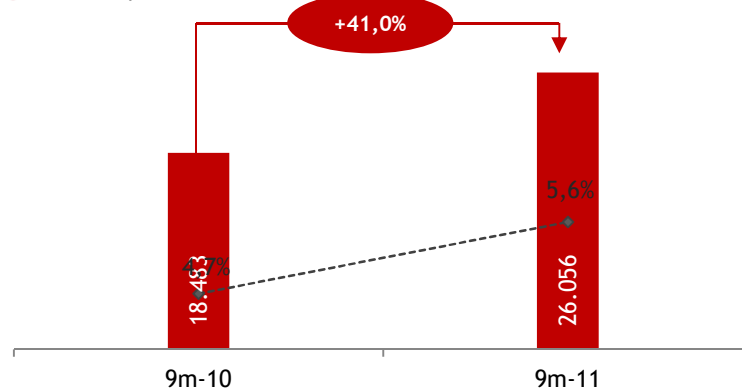


(*) EBITDA se define como la suma de las cuentas Ganancia Bruta, Otros ingresos, por función, Costos de distribución, Gasto de administración, Depreciación y Amortización de Intangibles, Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método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



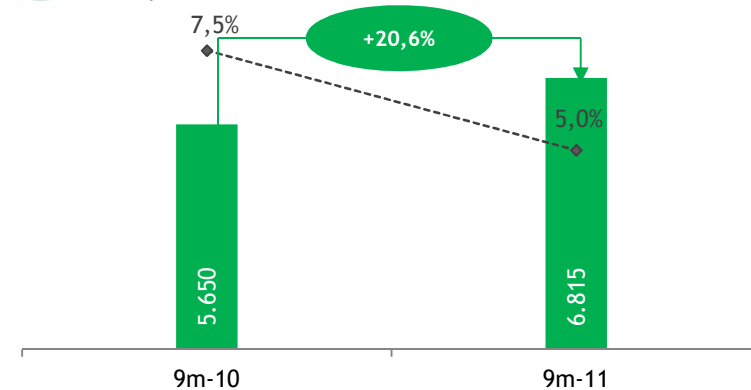
Var. EBITDA & % EBITDA / ingresos

Ch\$ millones



Var. EBITDA & % EBITDA / ingresos

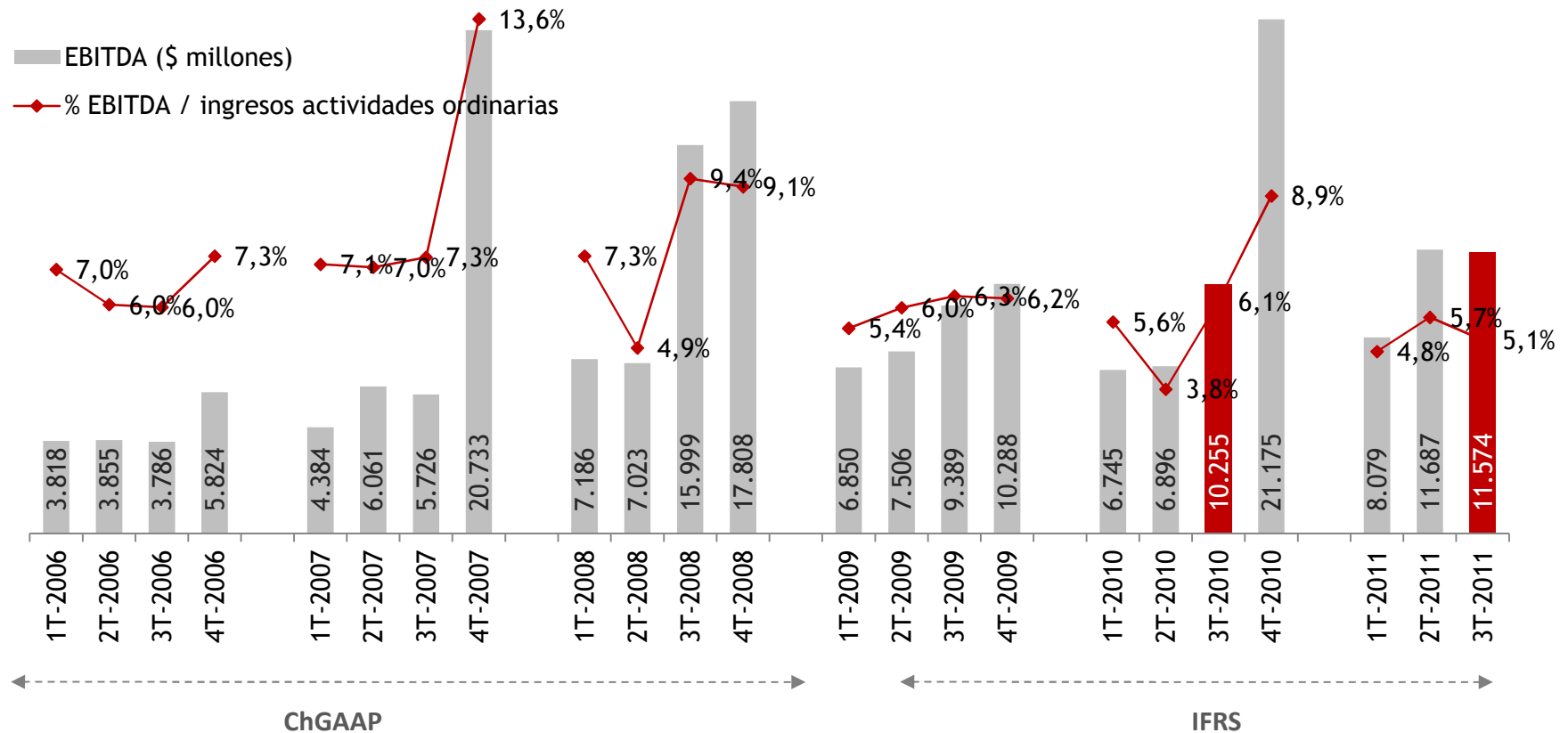
Ch\$ millones



Var. EBITDA (3T-10 vs 3T-11)

+12,9%

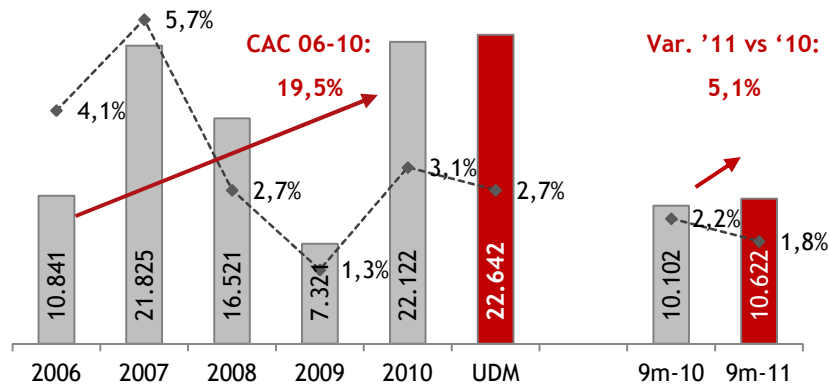
Ch\$ millones



Resultados confirman dinamismo del sector construcción...

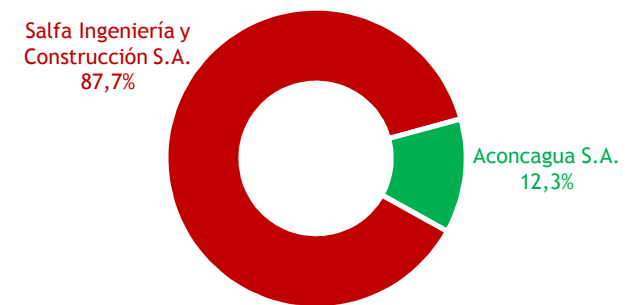
Ganancia (pérdida) del período & % ganancia / ingresos

Ch\$ millones



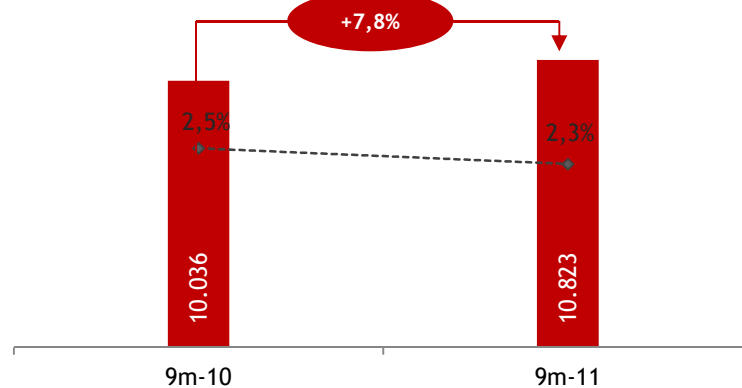
Distribución Ganancia (pérdida) del período

Total: Ch\$ 10.622 millones



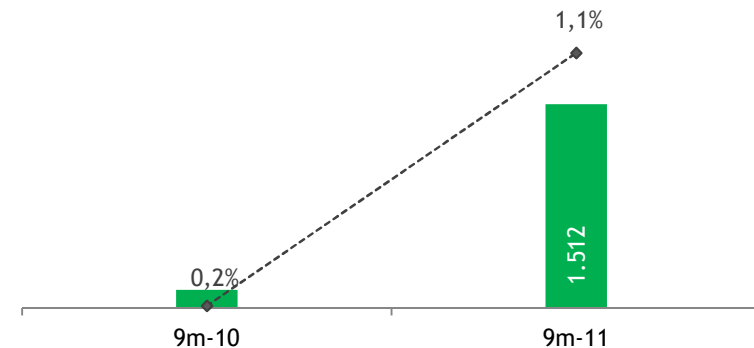
Var. Utilidad & % utilidad / ingresos

Ch\$ millones



Var. Utilidad & % utilidad / ingresos

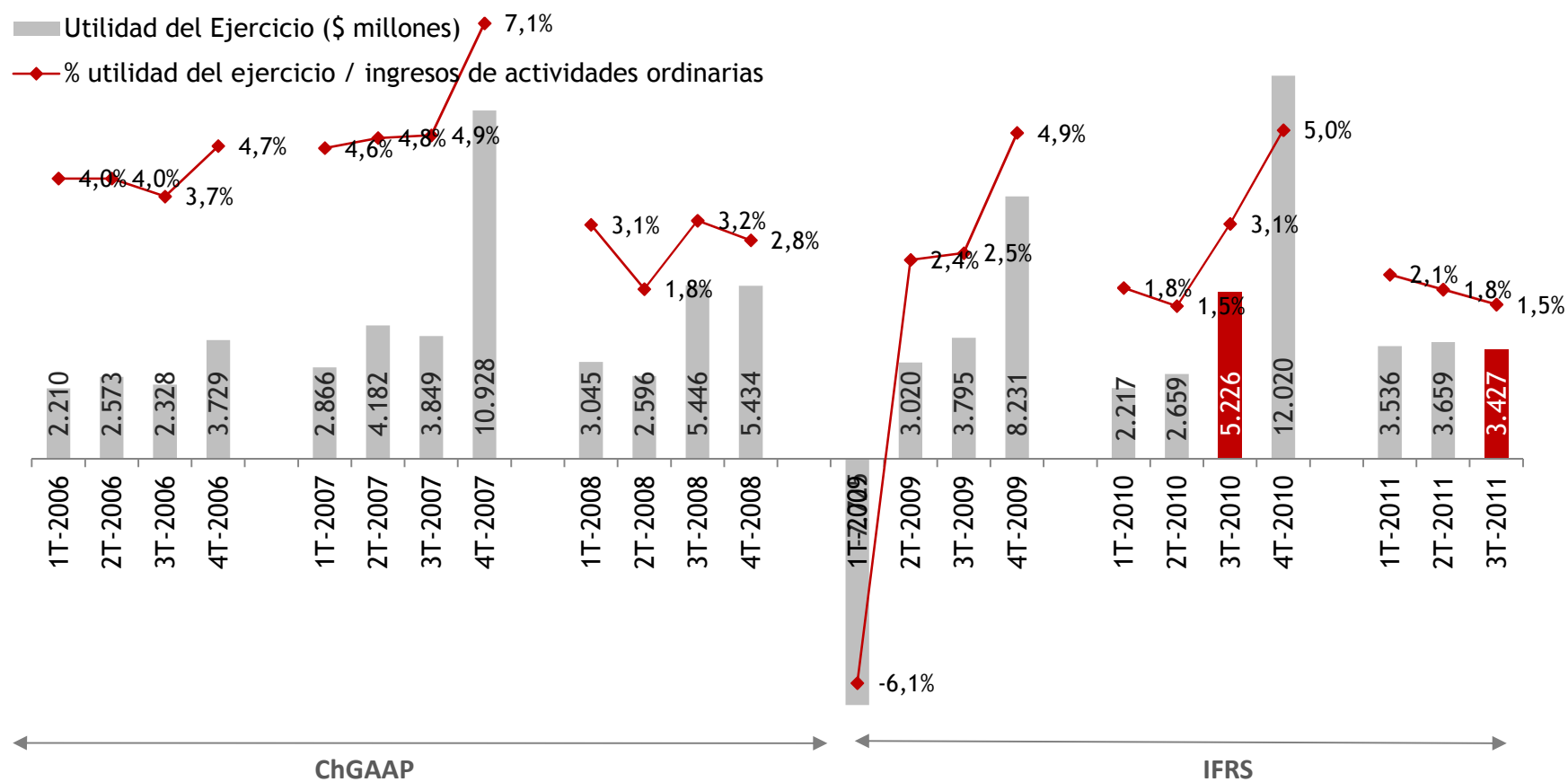
Ch\$ millones



Var. Utilidad del Ejercicio (3T-10 vs 3T-11)

-34,4%

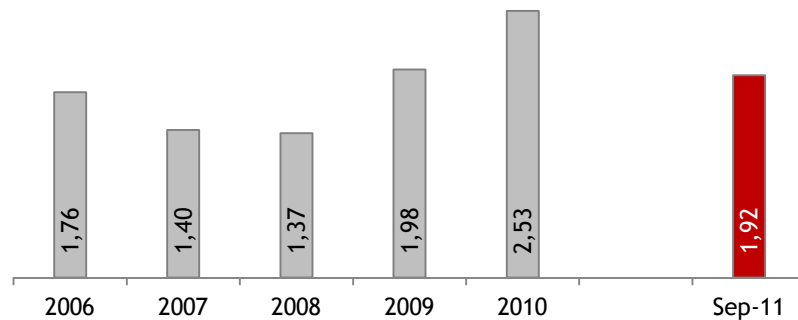
Ch\$ millones



Sólida posición financiera y estructura de capital sustentan el crecimiento..

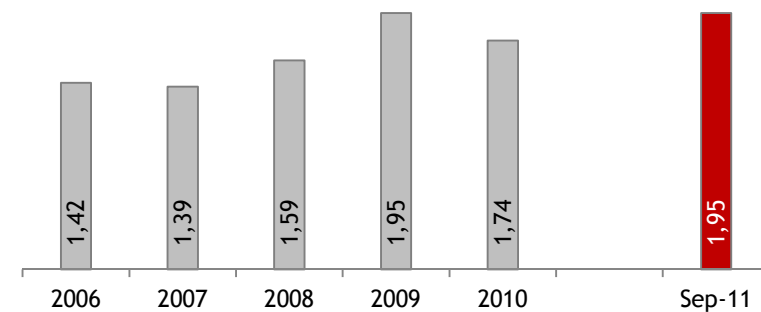
Liquidez

Activos Corrientes / Pasivos Corrientes



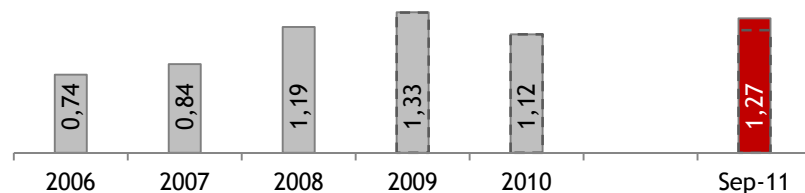
Endeudamiento

Pasivos Exigibles / Patrimonio + PM



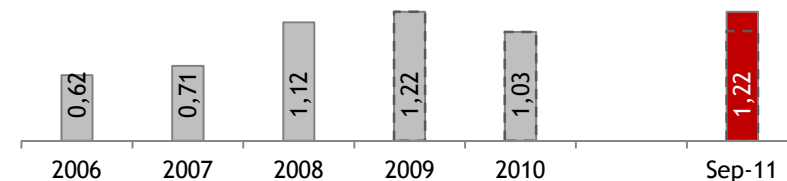
Endeudamiento Financiero (*)

Deuda Financiera / Patrimonio + PM



Endeudamiento Financiero Neto (**)

Deuda Financiera Neta / Patrimonio + PM

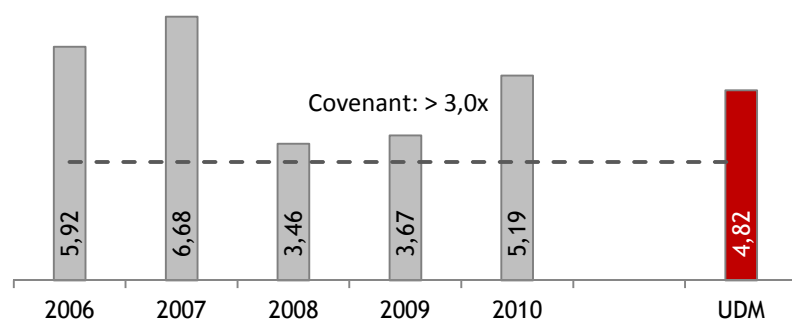


(*) (**) En el caso de los covenants de Endeudamiento Financiero y Endeudamiento Financiero Neto relativos a las líneas de bonos, estos ascienden a 1,07 veces y 1,02 veces al cierre del mes de septiembre, dando cumplimiento a los límites de 2,5 veces y 2,0 veces respectivamente.

Enfocando nuestros esfuerzos en la rentabilidad del negocio...

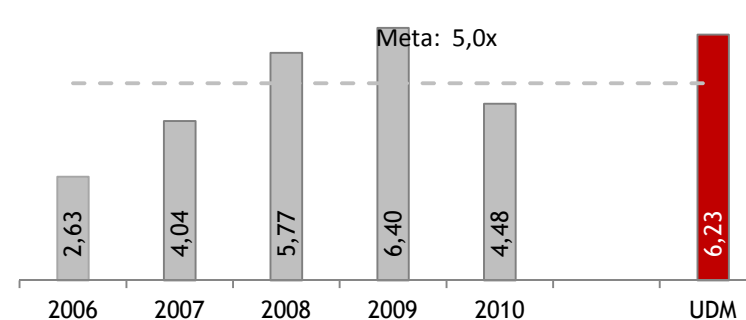
Cobertura de Gastos Financieros Netos

EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos UDM



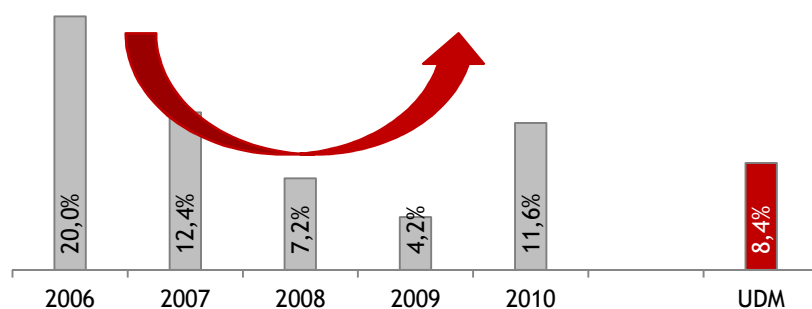
Deuda Financiera Neta / EBITDA

Deuda Financiera - Caja&Equiv. / EBITDA UDM



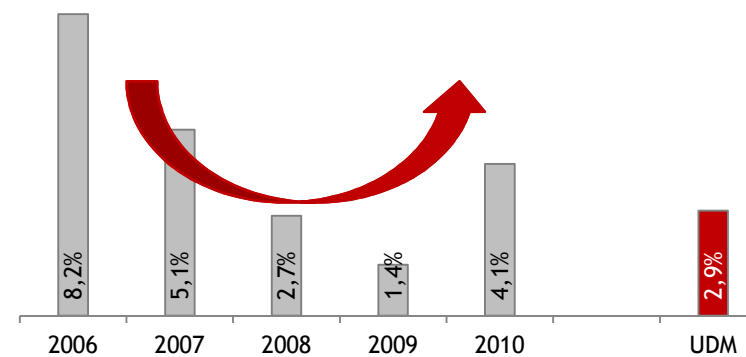
Rentabilidad sobre el Patrimonio (ROE)

Ganancia del Ejercicio UDM / Patrimonio



Rentabilidad sobre Activos (ROA)

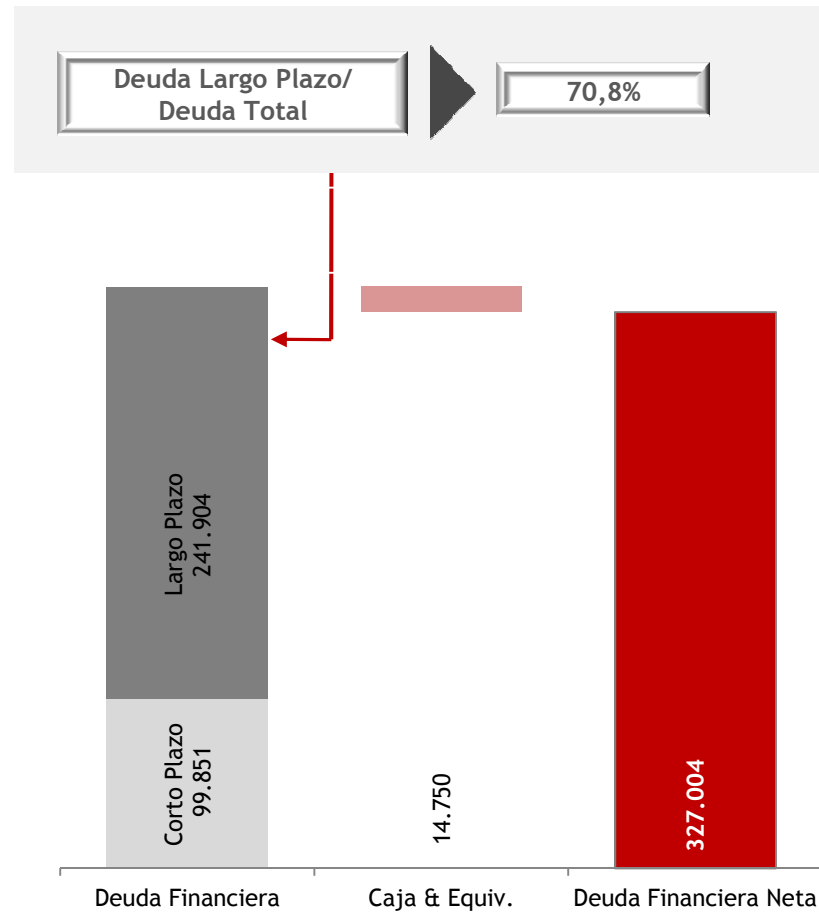
Ganancia del Ejercicio UDM / Activos



Holgado perfil de amortización de la deuda financiera

Deuda Financiera (Sep-11)

Ch\$ millones

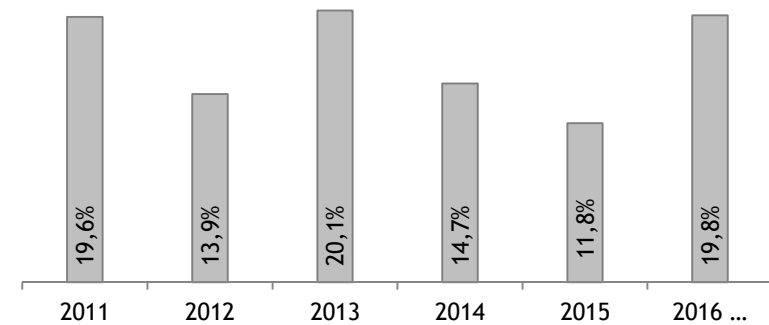


Deuda Financiera según Instrumento



Perfil de Amortización de Deuda Financiera

Total: Ch\$ 341.754 millones



Plan Financiero '11: Sustentar el crecimiento de próximos años...

2011 Enfoque en Plan de Optimización de Activos y Financiamiento del Plan de Crecimiento

Pilares de Plan Financiero 2011

- PLAN DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS

- FINANCIAMIENTO DEL PLAN DE INVERSIONES

Herramientas

- Administración de rotaciones: Existencias, Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar través de:
 - ✓ Existencias => lotes mínimos y banco de terrenos
 - ✓ Cuentas por Cobrar => condiciones contractuales (ingeniería y construcción), mejora de proceso de cobranza (inmobiliaria) y externalización del riesgo
 - ✓ Cuentas por Pagar => mecanismos financieros con mayor plazo
- Aumento de Capital por un monto de \$ 62.000 millones dividido en 37,5 millones de acciones,
- Crédito Estructurado por un monto superior a UF 2,0 millones con el fin de reestructurar pasivos de CP de compañías adquiridas,
- Créditos destinados a financiar Expansión Internacional (Péru y Colombia& Caribe),
- Venta de activos prescindibles originados tras la adquisición de nuevas filiales,



05

CAPÍTULO

PERSPECTIVAS Y CONSIDERACIONES FINALES

Perspectivas: Ser líderes en la industria de la construcción...

PRÓXIMOS 3 AÑOS

SER **LÍDERES** EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL **MERCADO PACÍFICO SUR**
META DE VENTAS DE **US\$ 2.600 MILLONES**



PRÓXIMOS 10 AÑOS

SER **LÍDERES** EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN **LATINOAMÉRICA**





PRESENTACIÓN CORPORATIVA

Noviembre 2011