

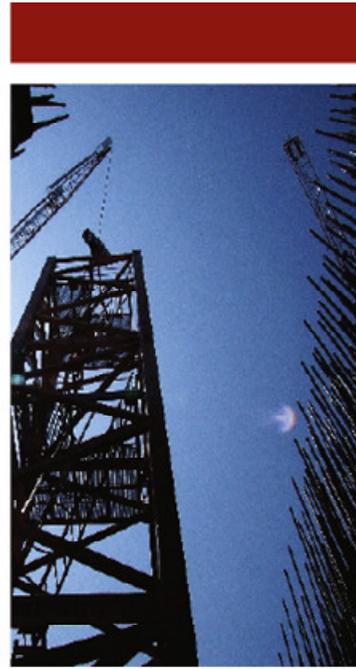
# PRESENTACIÓN CORPORATIVA

SEPTIEMBRE 2011

---

SUBGERENCIA DE FINANZAS CORPORATIVAS  
SALFACORP S.A.





# PRESENTACIÓN CORPORATIVA

Septiembre 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

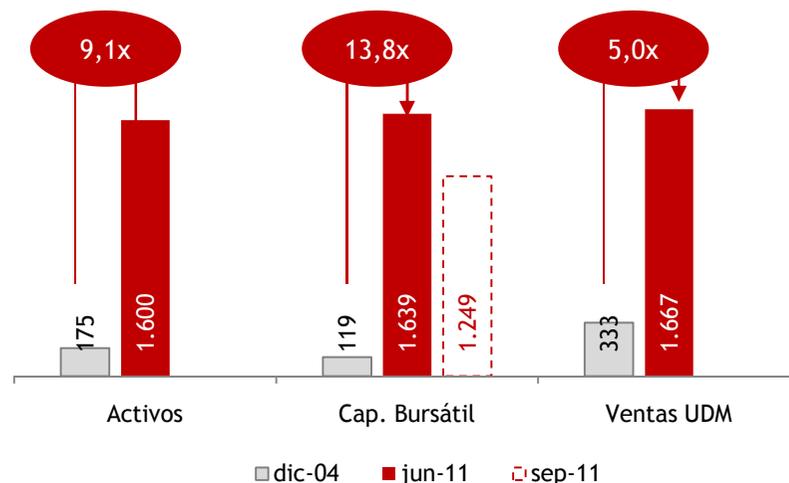
- Más de 82 años de historia y liderazgo
- Compañía líder en Chile en Ingeniería & Construcción y Desarrollo Inmobiliario
- Una de las más relevantes a nivel latinoamericano
- Fuerte reconocimiento de marca y sólida reputación

### Modelo de Negocios



### SalfaCorp, junio 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 junio 2011 (468,15 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

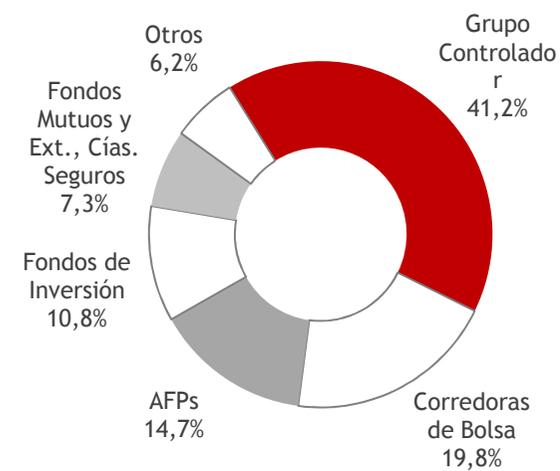
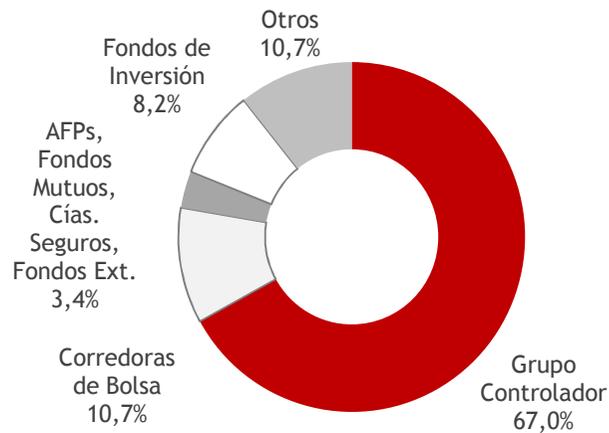


**41,2%**

**58,8%**

Estructura de Propiedad a Diciembre - 2004

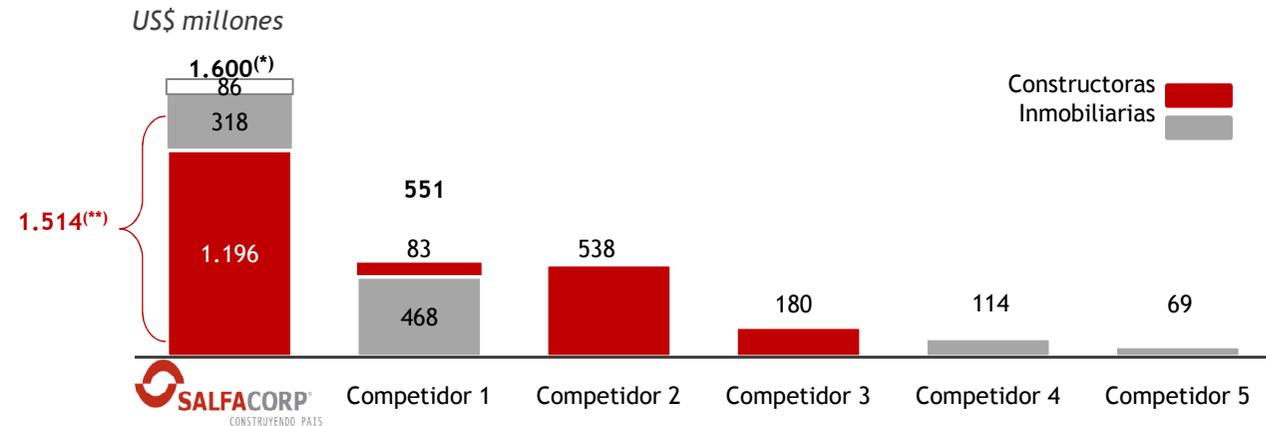
Estructura de Propiedad a Junio - 2011



## La Mayor Compañía del Sector Construcción en Chile...

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

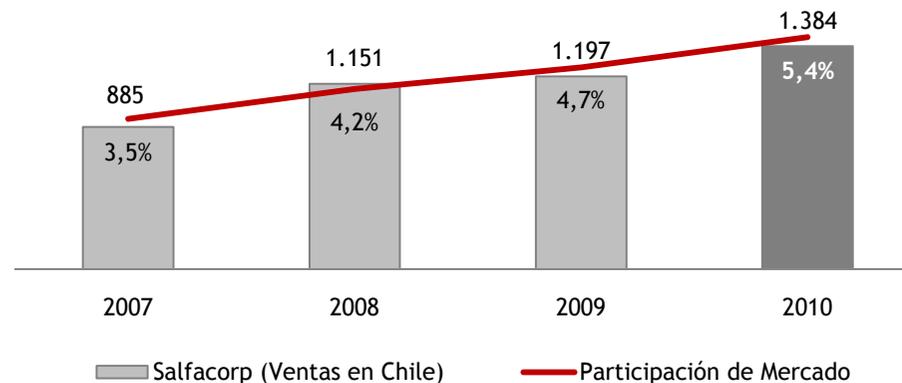
Ingresos 2010 de empresas del sector construcción en Chile



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

Participación de mercado estimada de SalfaCorp (\*\*\*)

US\$ millones

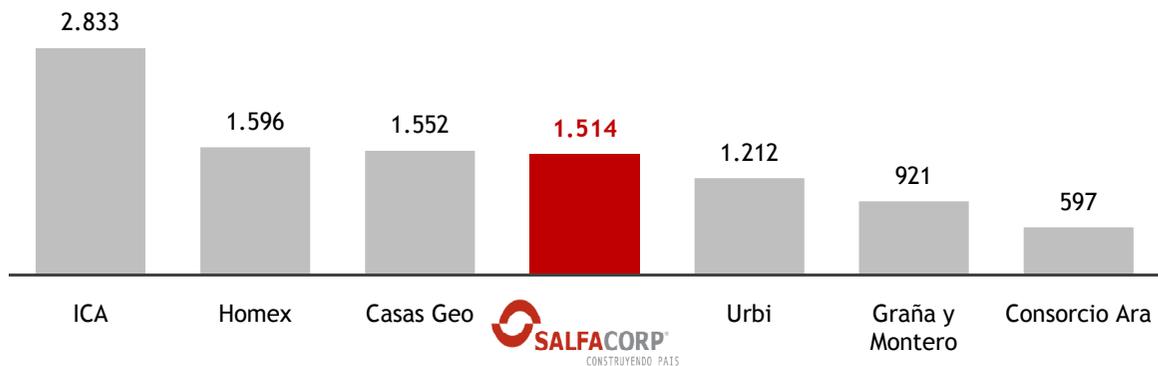


## ...y unas de las más importantes de Latinoamérica

- 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



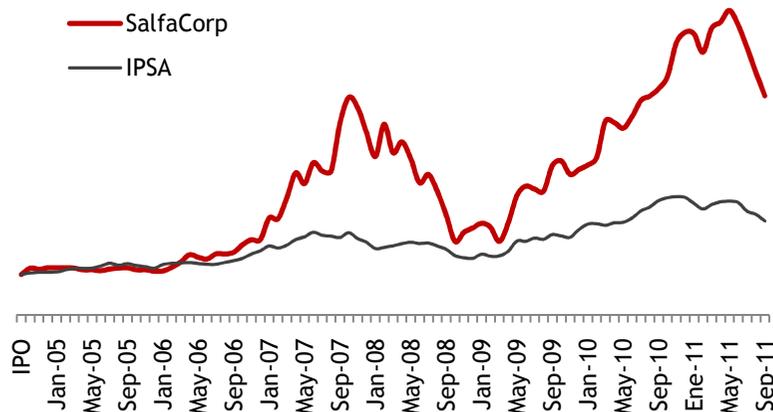
Fuente: Compañía, Bloomberg.

(\*) 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...

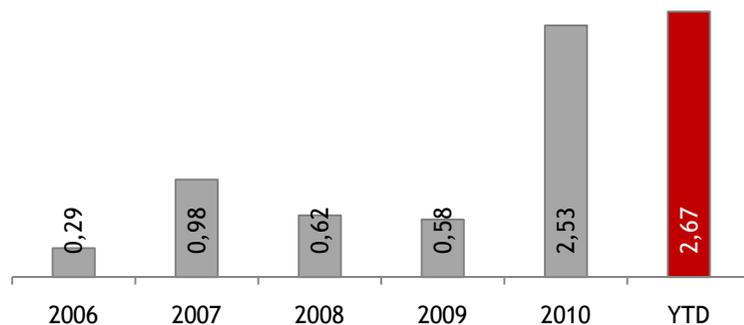
### Acción SalfaCorp S.A. vs índice IPSA

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:

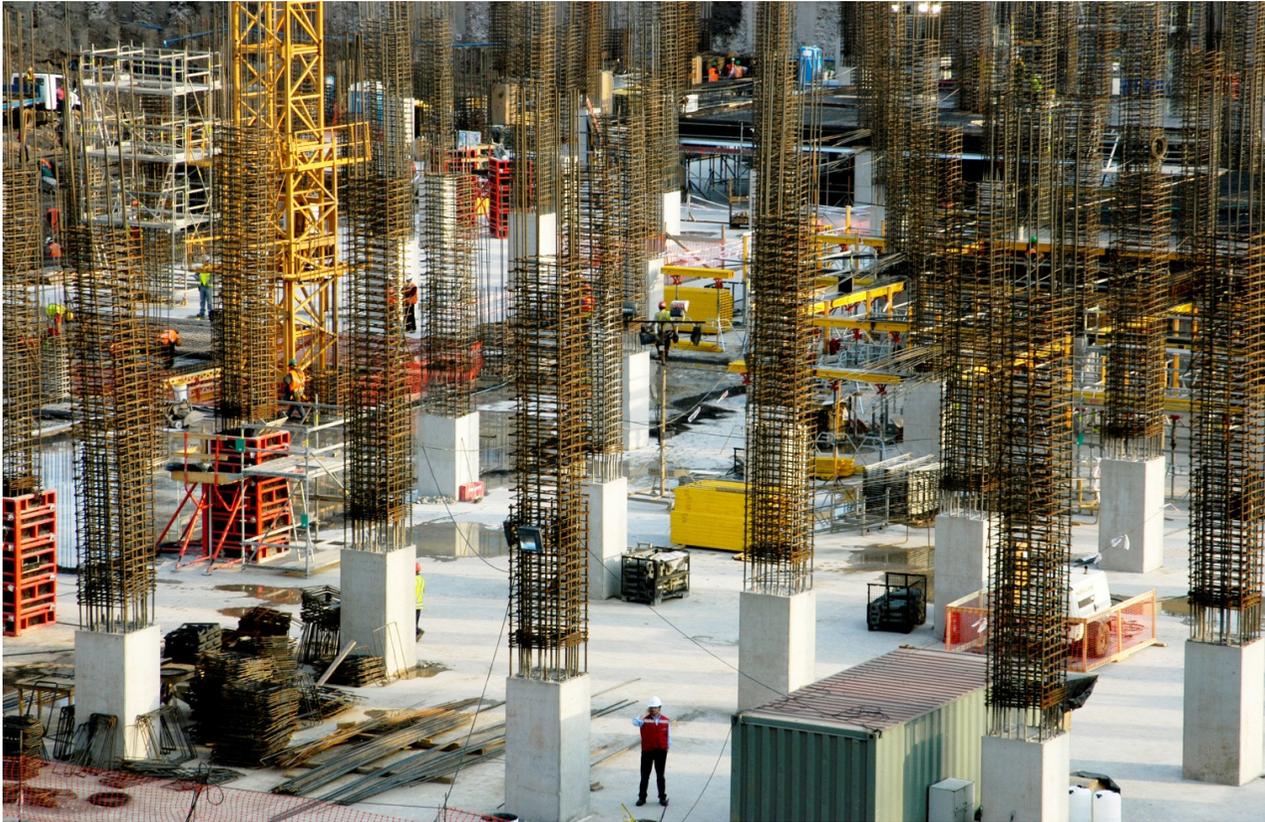
- Apreciación de la acción de 450,5% desde su apertura en 2004 a septiembre 2011 vs 135,9% del IPSA en el mismo período,
- Constante crecimiento en la liquidez de la acción,
  - ✓ Monto Promedio Transado Diario US\$ 2,67 millones (YTD)
- Presente en índice IPSA,

**Capitalización Bursátil (sep-11) =  
US\$ 1.249 millones**

### Clasificación de Riesgo, junio 2011

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

Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago, Clasificadoras de Riesgo



# 02

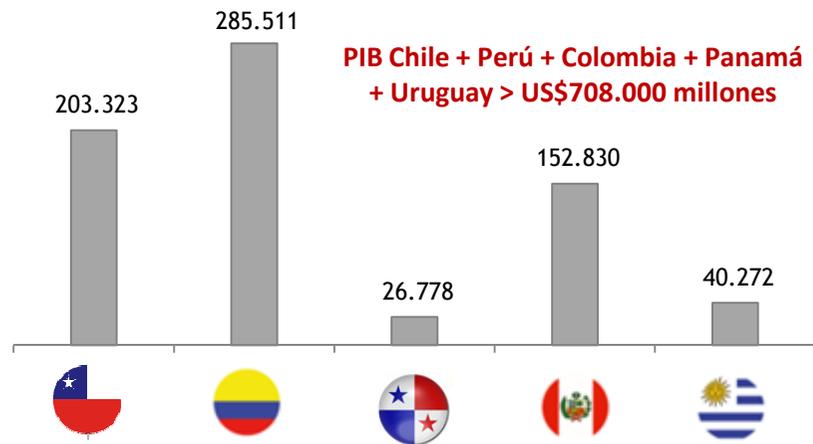
CAPÍTULO

## SITUACIÓN DE LA ECONOMÍA E INDUSTRIA

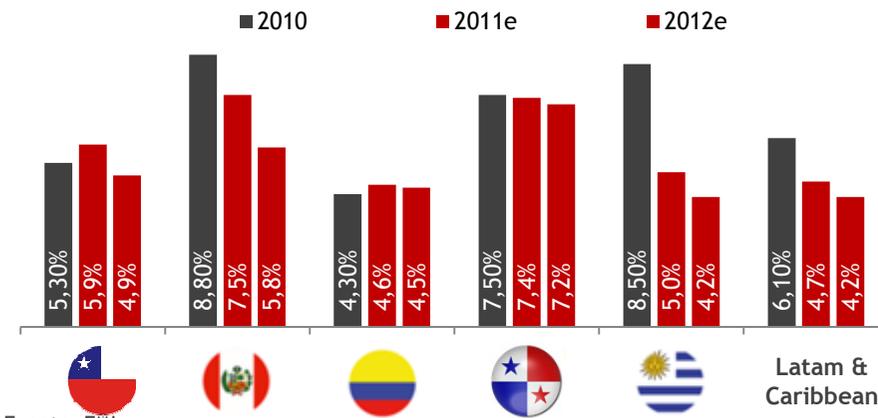
# Perspectivas Económicas de los Mercados de SalfaCorp S.A.

## PIB Chile, Peru & Colombia

US\$ millones (2010)



## Var. % PIB



Fuente: FMI



**COLOMBIA**  
Crec. % PIB  
2011e: 4,6%  
2012e: 4,5%



**PERÚ**  
Crec. % PIB  
2011e: 7,5%  
2012e: 5,8%



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



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



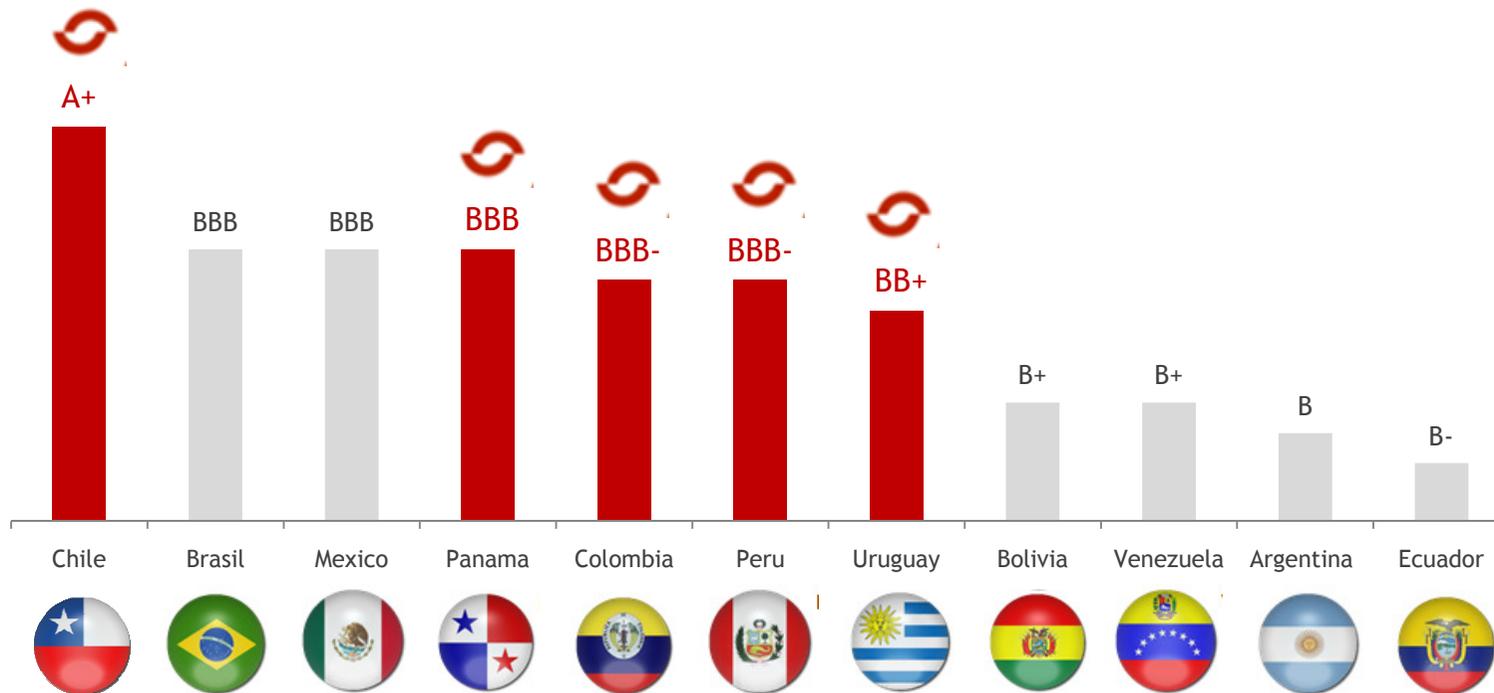
**URUGUAY**  
Crec. % PIB  
2011e: 5,0%  
2012e: 4,2%



Fuente: FMI

## Operaciones en Países con menor riesgo que la Región

Clasificación de Riesgo de países Latam, junio 2011



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

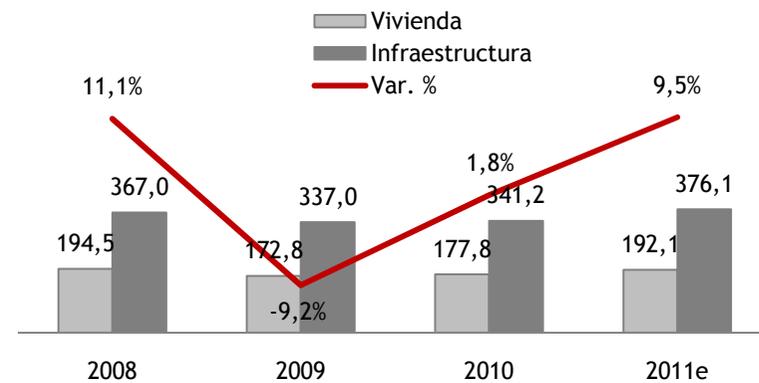
✓ **Chile, Panamá, Peru, Colombia y Uruguay** muestran favorables perspectivas de clasificación de riesgo en comparación con la Región

## 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*

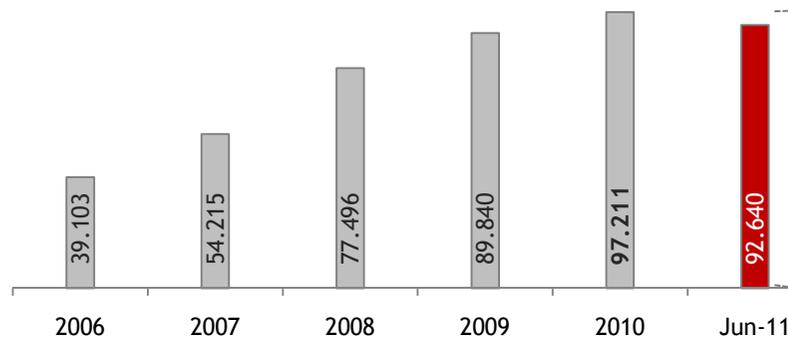
### Inversión en Construcción (vivienda e infraestructura)

UF millones & Var. %



### Inversión en Obras por Ejecutar

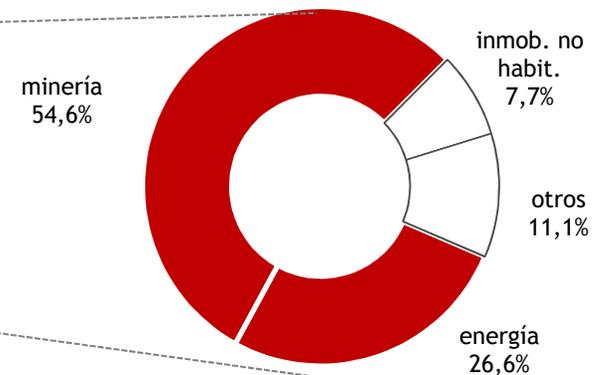
US\$ millones



Fuente. Cámara Chilena de la Construcción (Mach33).

### Inversión en Obras por Ejecutar por Sector Económico

Total: US\$92.640 millones

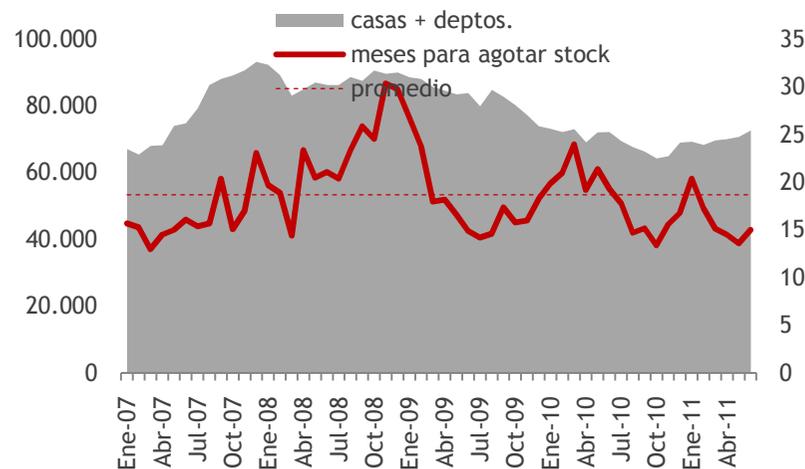


Fuente. Cámara Chilena de la Construcción (Mach 33)

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

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

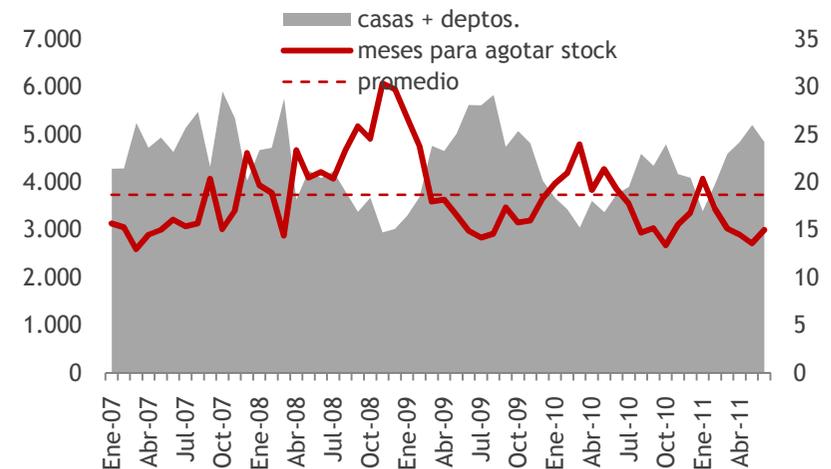
unidades físicas



Fuente. CChC.

Venta vs Meses para agotar Stock (Nacional) a Jun-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	???
<b>España 2000</b>	<b>17.300</b>	<b>466</b>

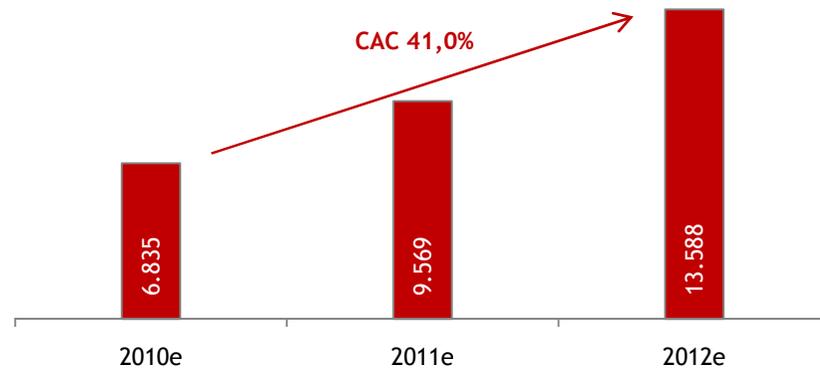
Source: Central Bank and PNUD Reports  
Census 1992 and 2002

## Perú & Colombia: Interesantes Oportunidades de Crecimiento



### Colombia: Inversión en Construcción

US\$ millones

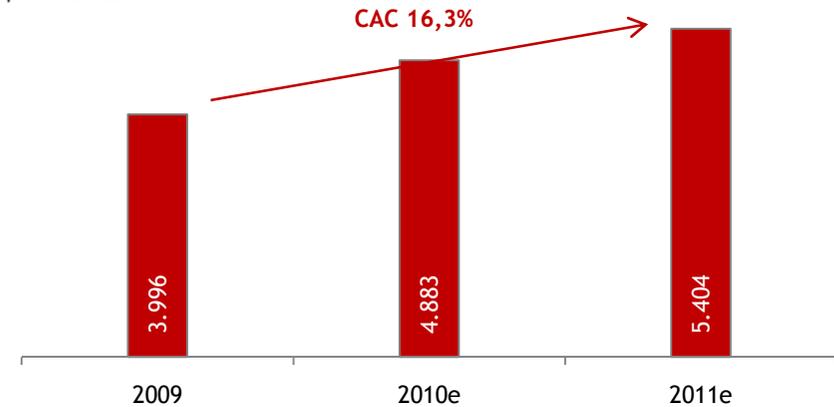


Fuente: BanColombia, Banco de la República, JPMorgan.



### Perú: Inversión en Construcción

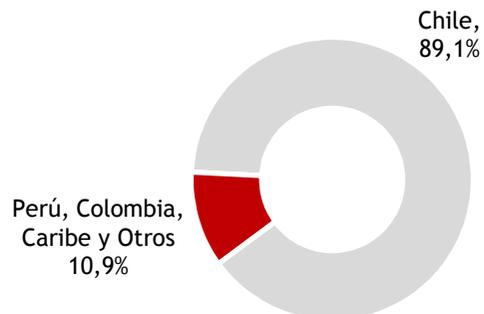
US\$ millones



Fuente: Banco de Crédito de Perú.

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

Total: US\$ 9.417 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



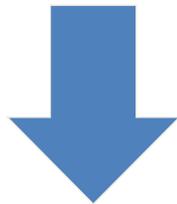
# 03

CAPÍTULO

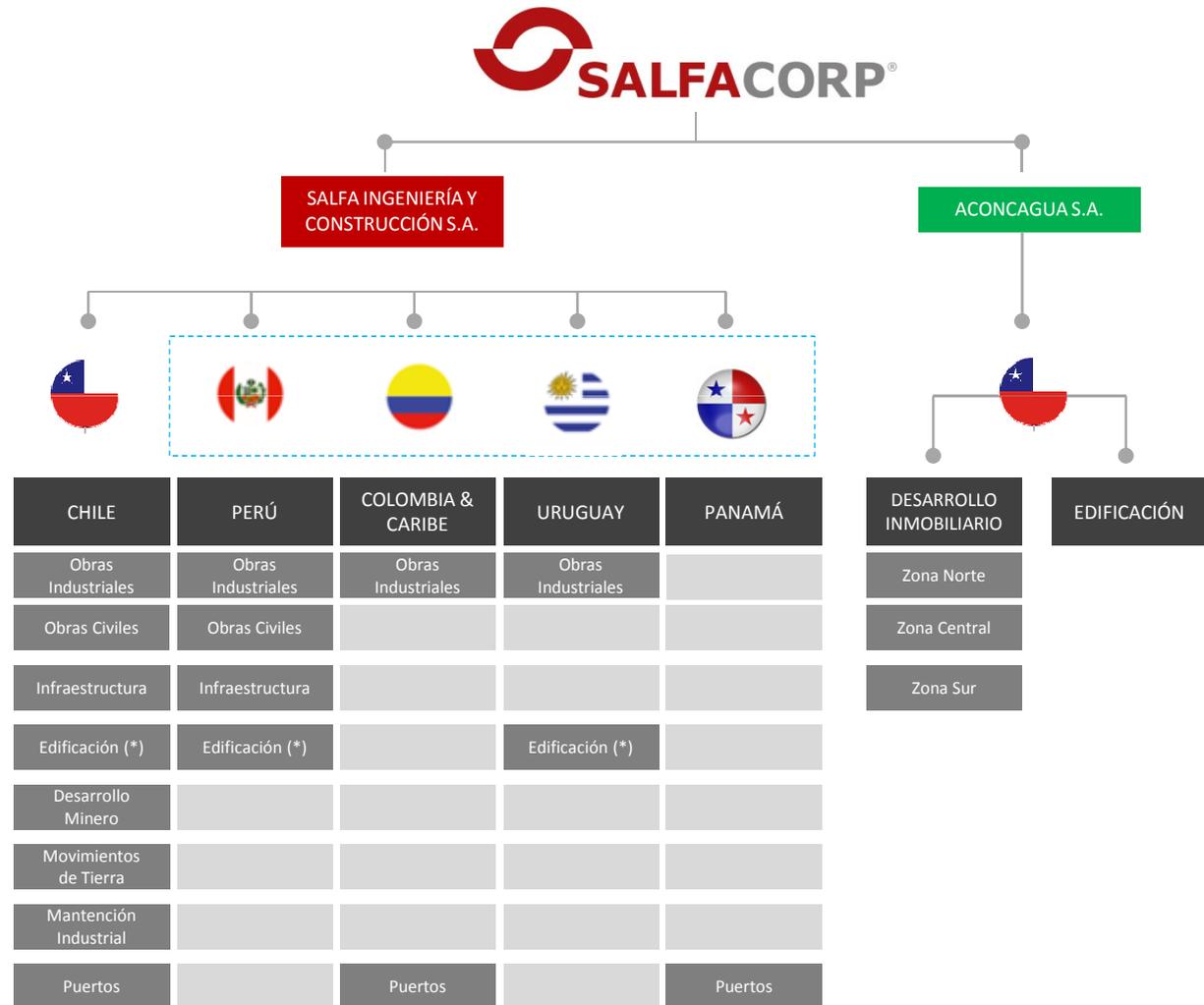
## UNIDADES DE NEGOCIO

## Exitoso modelo de negocios estructurado para crecer...

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



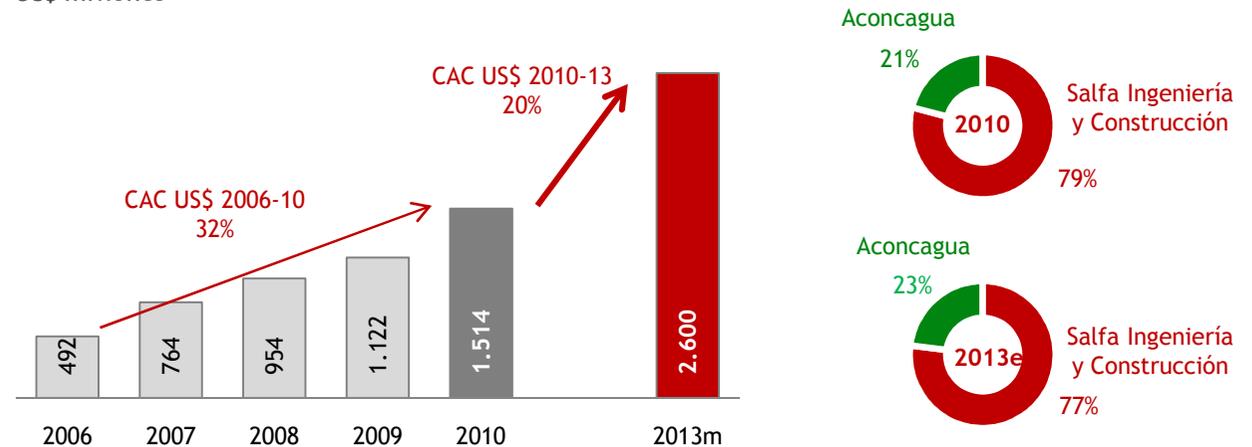
- Management
- Control
- Riesgo acotado
- Diversificación



## 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





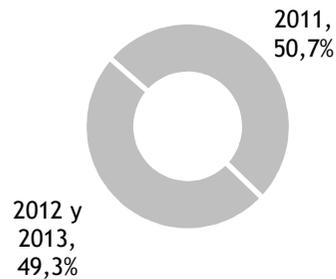
# 3.1 >

Salfa Ingeniería y Construcción S.A.



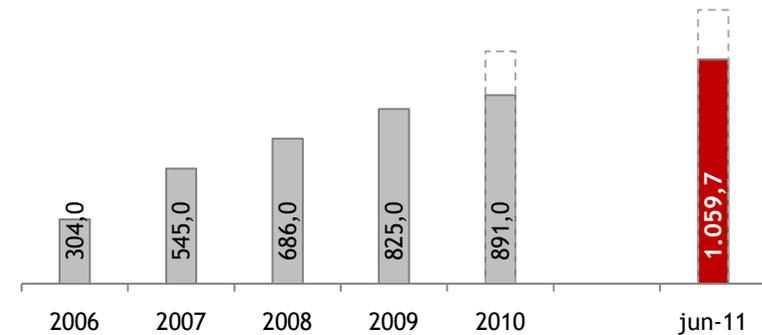
## Más de US\$ 1.000 millones de saldo por ejecutar de obras de I&C

- **Atomización de contratos (bajo riesgo):**
  - ✓ 192 proyectos (terceros)
- **Ventas futuras aseguradas:**
  - ✓ Saldo de obras por ejecutar: US\$ 1.059,7 millones (jun-11)
  - ✓ 50,7% a ejecutarse en 2011 / 49,3% 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 jun-11 no incluyen el segmento de Edificación

(\*\*\*) Al mes de jul- 11, el saldo por ejecutar de obras contratadas asciende a un monto cercano a los US\$ 1.500 millones como resultado de la adjudicación de propuestas en los sectores de minería y energía.



Montaje Industrial



Obras Cíviles



Infraestructura



Mantenimiento Industrial



Puertos



Túneles



Revol

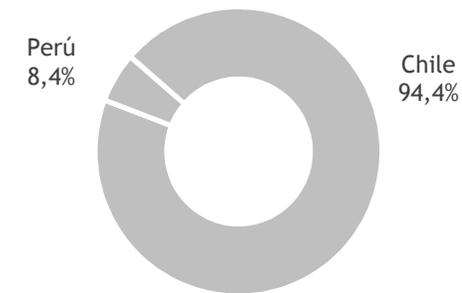
## Diversificación del negocio de Ingeniería y Construcción...

### ■ 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.

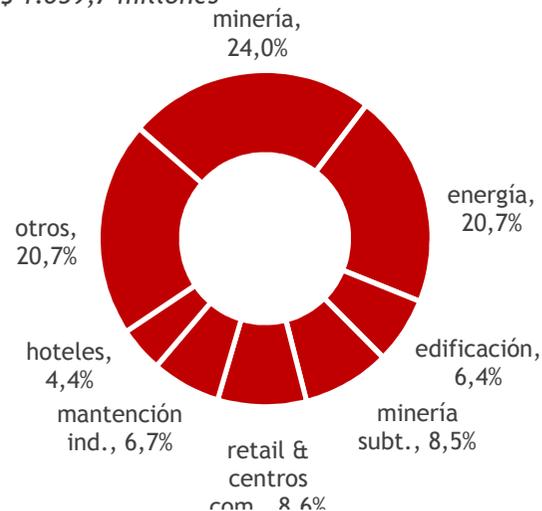
### Saldo por Ejecutar de Obras por Mercado

Total: US\$ 1.059,7 millones



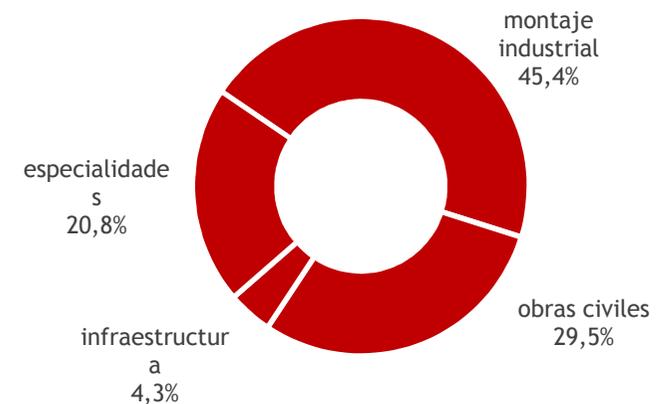
### Saldo por Ejecutar de Obras por Sector de la Economía

Total: US\$ 1.059,7 millones



### Saldo por Ejecutar de Obras por Segmento de Negocio

Total: US\$ 1.059,7 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

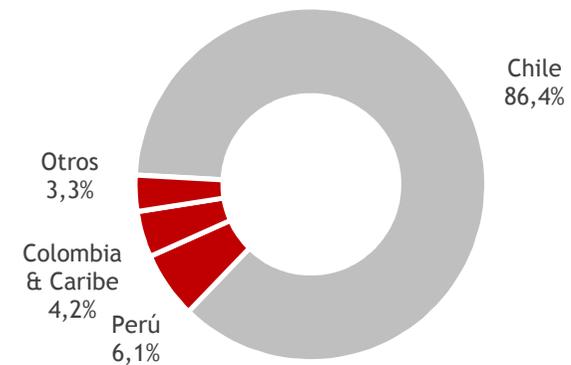
## Más de US\$ 9.400 millones en propuestas presentadas & en estudio..

### ■ Más de US\$ 9.400 millones entre propuestas presentadas y en estudio:

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

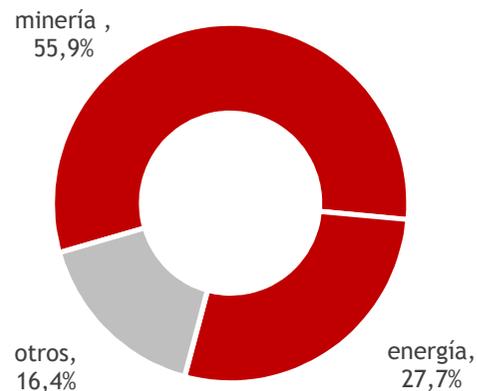
### Propuestas P&E por Mercado

Total: US\$ 9.417 millones



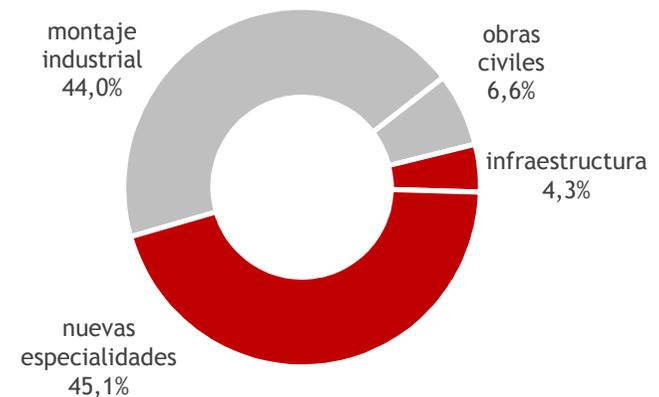
### Propuestas P&E por Sector de la Economía

Total: US\$ 9.417 millones



### Propuestas P&E por Segmento de Negocio

Total: US\$ 9.417 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.



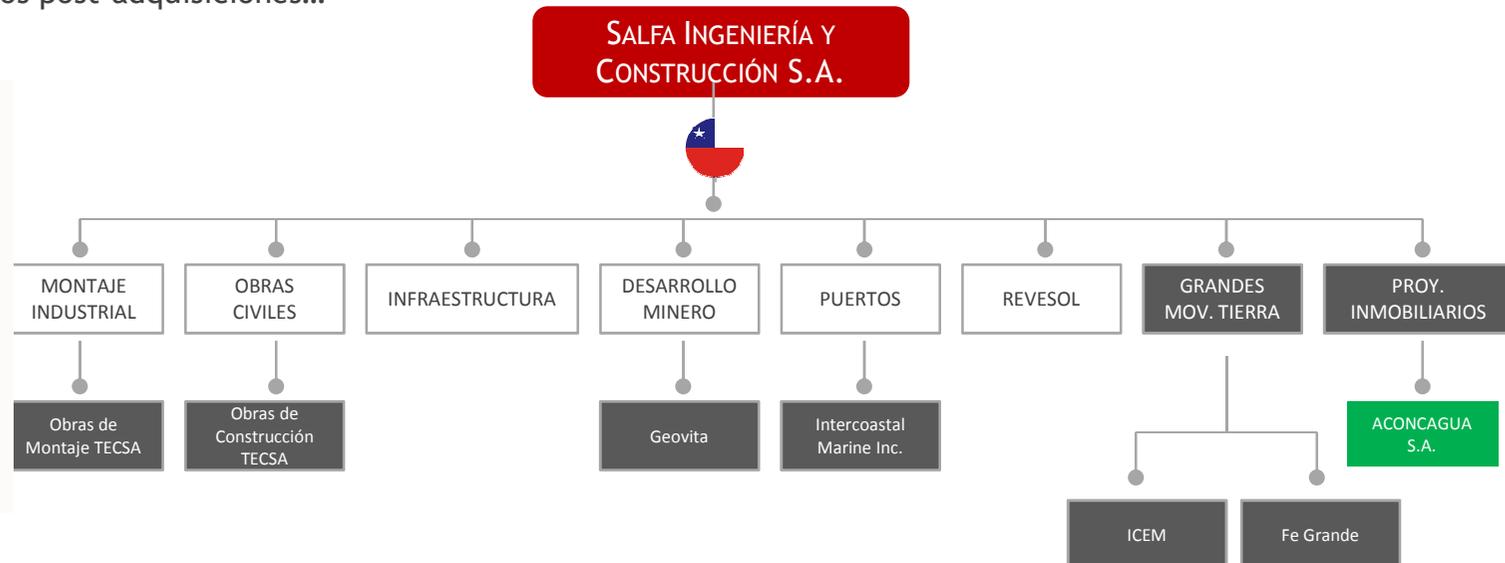
Puertos y Muelles

## 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...

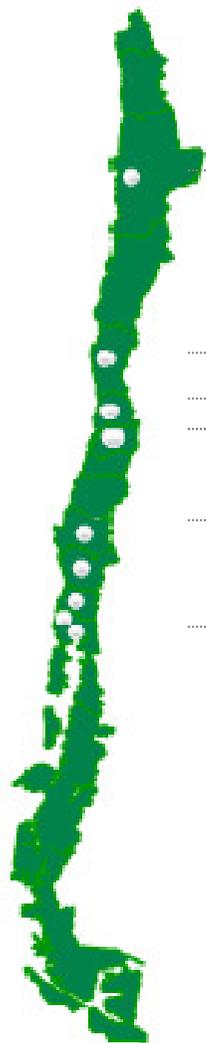


3.2 >

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

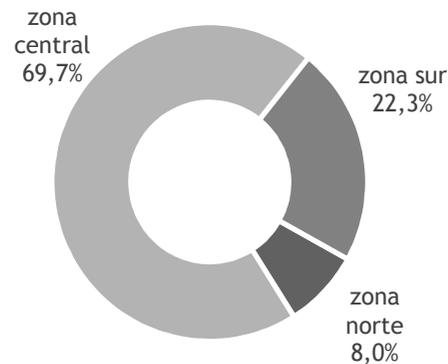
# Nuestra diversificación según zona geográfica, producto y segmento

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

- 64 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.

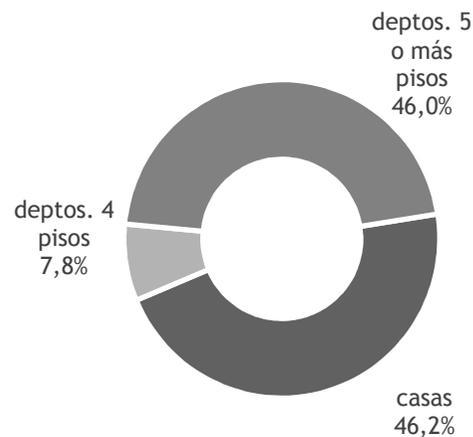
## Diversificación Geográfica

Venta Potencial: UF 7,1 millones



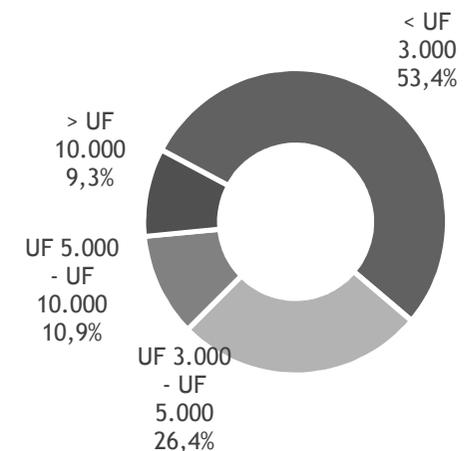
## Distribución por Producto

Venta Potencial: UF 7,1 millones



## Distribución por Segmento Obj.

Venta Potencial: UF 7,1 millones

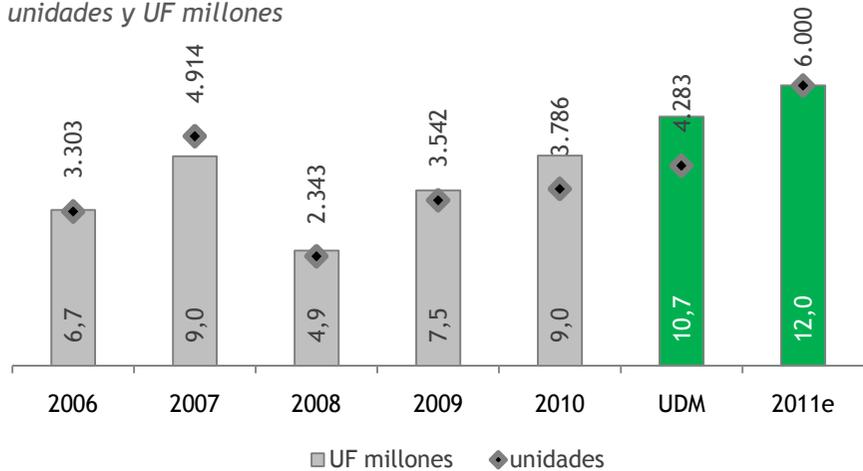


Venta Potencial de los Proyectos Inmobiliarios comprende el stock disponible para la venta de los proyectos en escrituración y proyectos en construcción.

## Activa estrategia comercial e innovación explican crecimiento...

### Promesas

unidades y UF millones

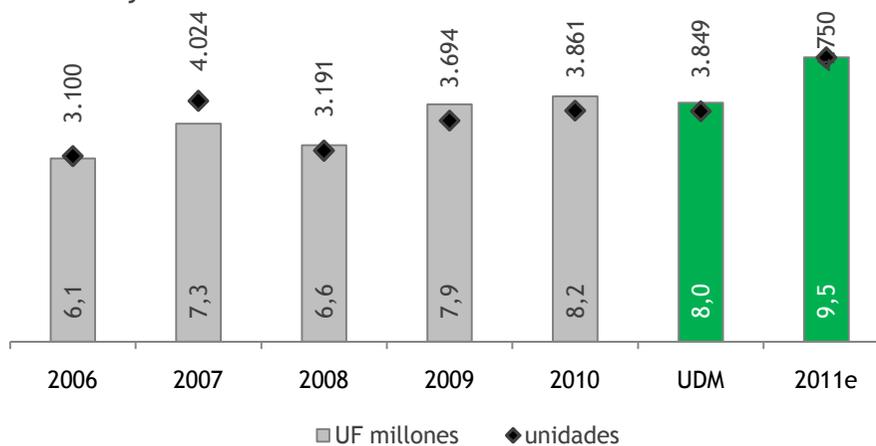


#### ■ Promesas de Compraventa (6m-10 vs 6m-11):

- ✓ 2.106 unidades (+30,5% '10 vs '11)
- ✓ UF 5,25 millones (+47,6% '10 vs '11)

### Escrituras

unidades y UF millones



#### ■ Escrituras de Compraventa (6m-10 vs 6m-11):

- ✓ 1.201 unidades (-1,5% '10 vs '11)
- ✓ UF 2,81 millones (-8,8% '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\$ 230 millones de saldo de obras por ejecutar en edificación

## ■ Atomización de contratos (bajo riesgo):

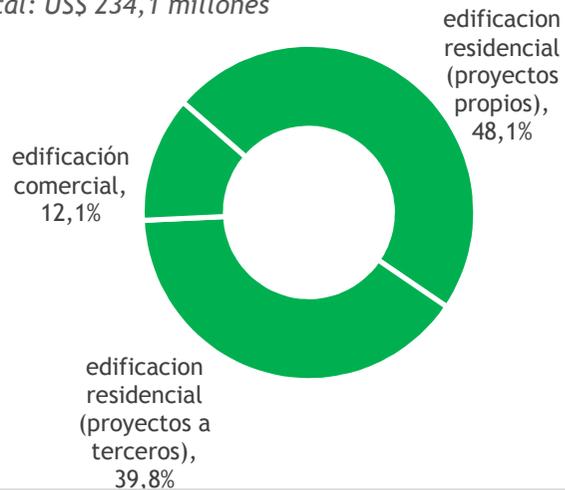
- ✓ 84 proyectos (terceros e internos)

## ■ Ventas futuras aseguradas:

- ✓ Saldo de Obras por Ejecutar: US\$ 234,1 millones (jun-11)
- ✓ 69,8% a ejecutarse en 2011 / 30,2% en 2012 y 2013

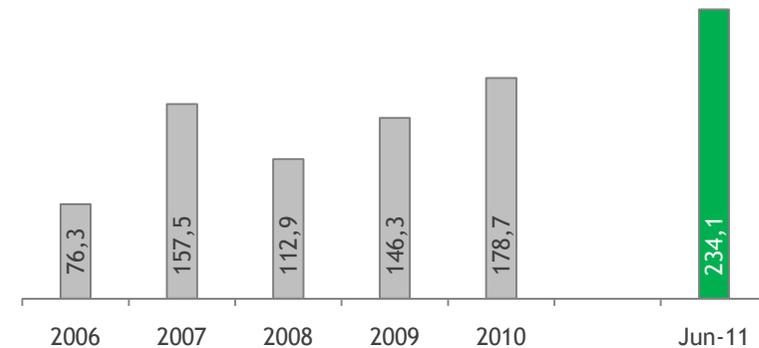
### Saldo por Ejecutar de Obras por Sector de la Economía

Total: US\$ 234,1 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

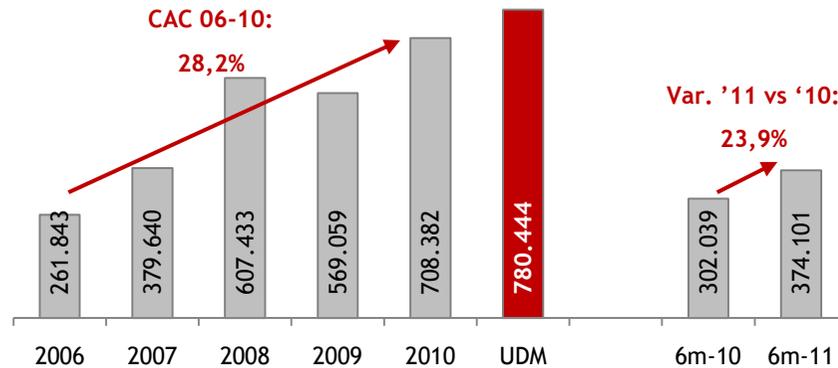
CAPÍTULO

## ANTECEDENTES FINANCIEROS

## Resultados confirman dinamismo del sector construcción...

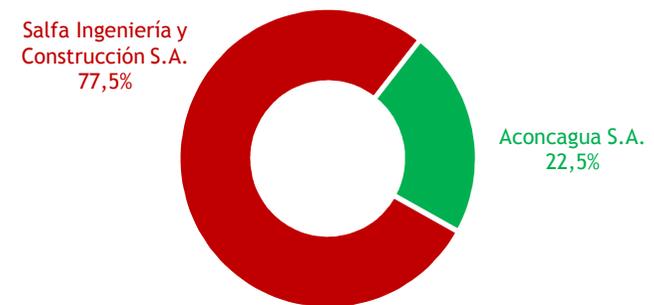
### Ingresos de Actividades Ordinarias

Ch\$ millones



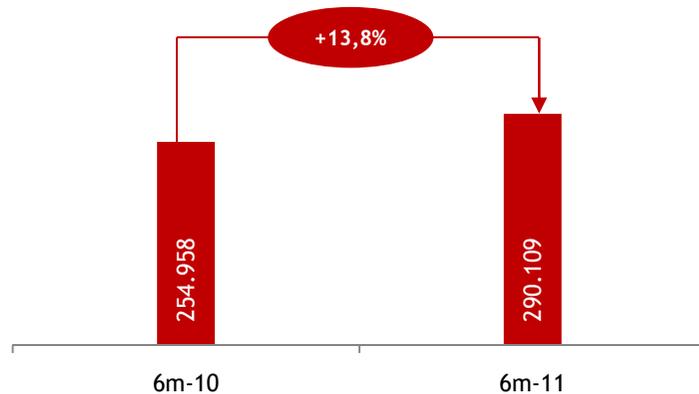
### Distribución Ingresos Actividades Ordinarias

Total: Ch\$ 374.101 millones



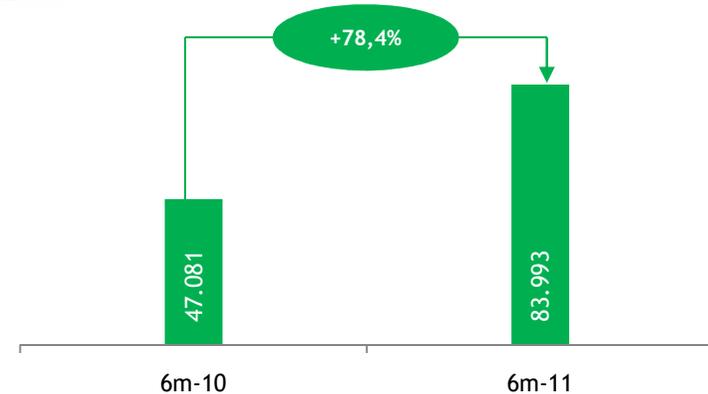
### Var. Ingresos Actividades Ordinarias

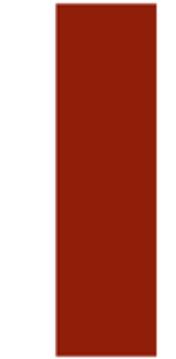
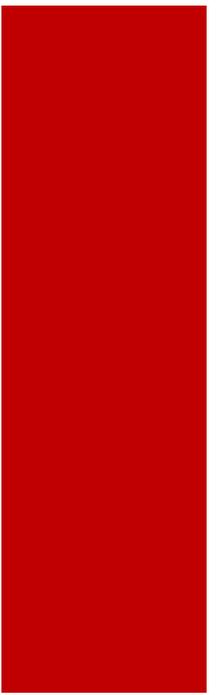
Ch\$ millones



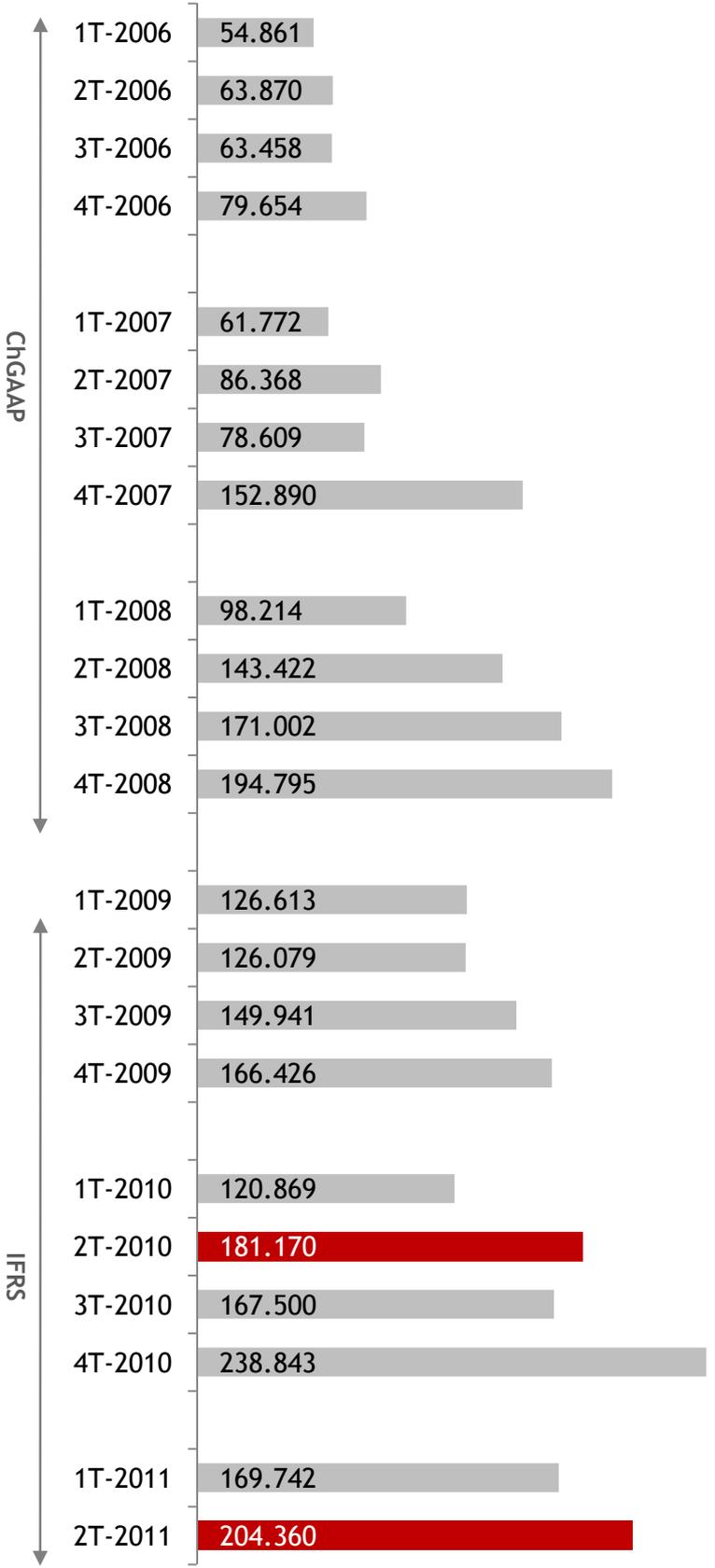
### Var. Ingresos Actividades Ordinarias

Ch\$ millones





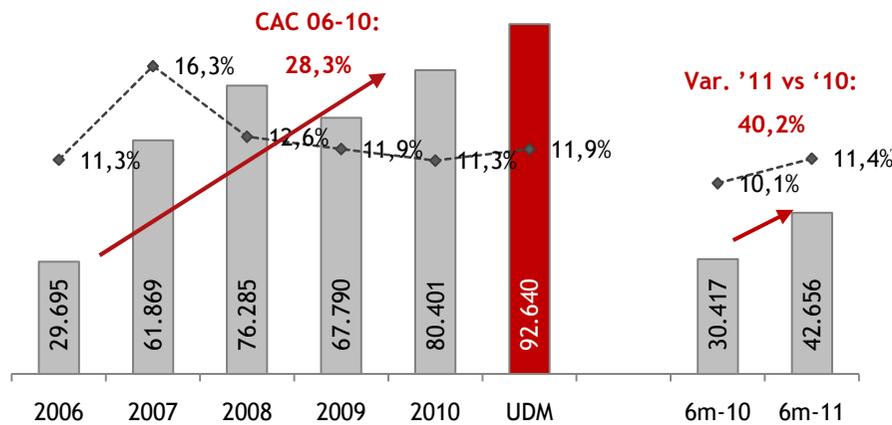
**Var. Ingresos Actividades Ordinarias (2T-10 vs 2T-11)**  
Ch\$ millones **+12,8%**



## Resultados confirman dinamismo del sector construcción...

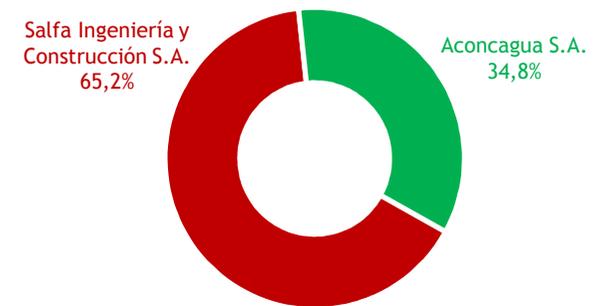
Ganancia Bruta & % ganancia bruta / ingresos

Ch\$ millones



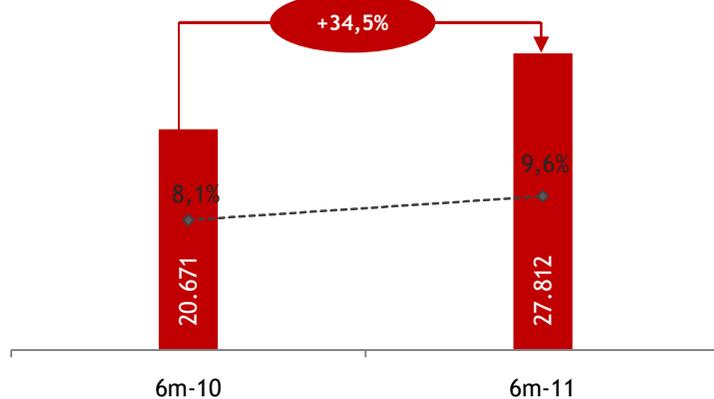
Distribución Ganancia Bruta

Total: Ch\$ 42.656 millones



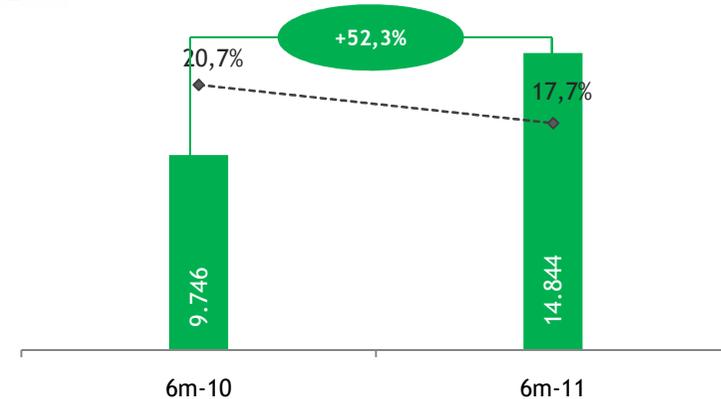
Var. Ganancia Bruta & % ganancia bruta / ingresos

Ch\$ millones



Var. Ganancia Bruta & % ganancia bruta / ingresos

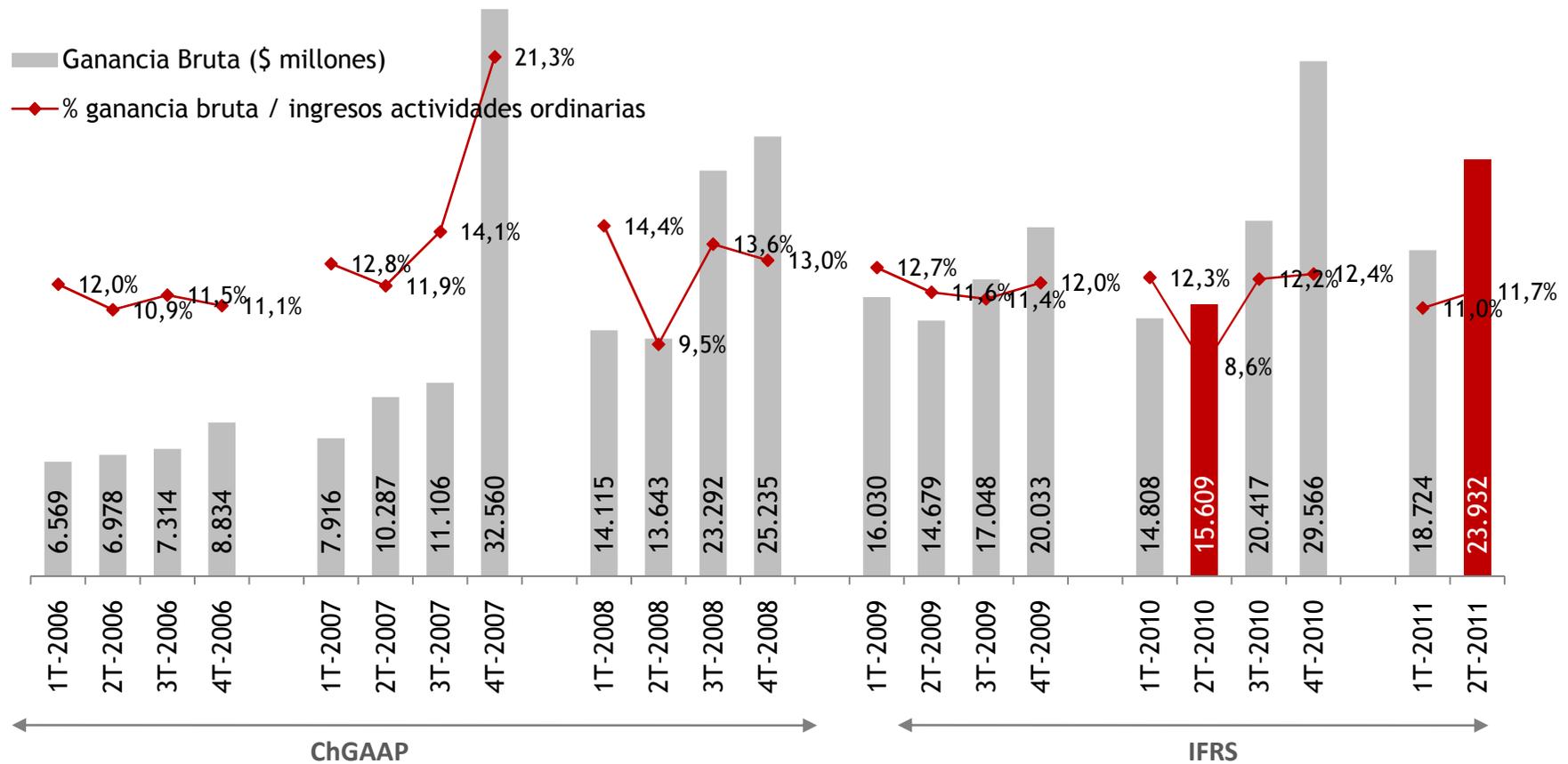
Ch\$ millones



## Var. Ganancia Bruta (2T-10 vs 2T-11)

+53,3%

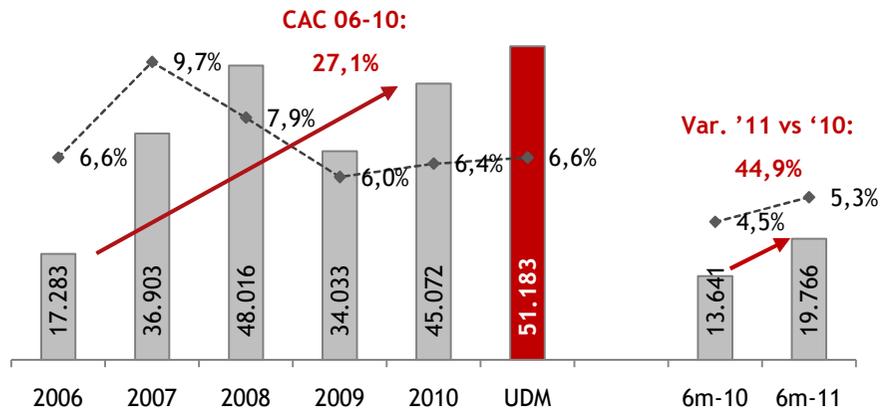
Ch\$ millones



## Resultados confirman dinamismo del sector construcción...

### EBITDA & % EBITDA / ingresos

Ch\$ millones (\*)



### Distribución EBITDA

Total: Ch\$ 19.766 millones

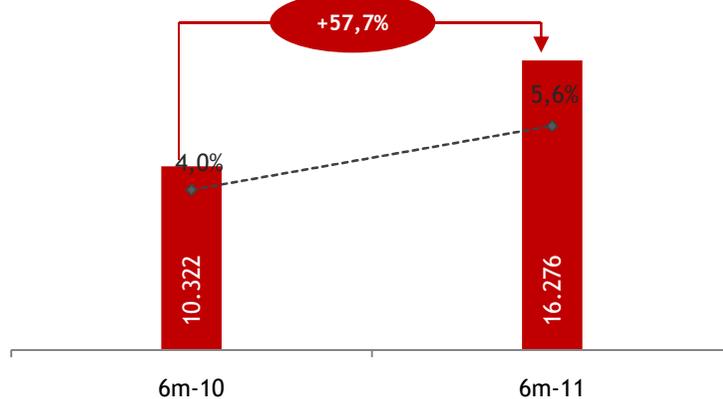


(\*) EBITDA se define como la suma de las cuentas Ganancia Bruta, Otros ingresos, por función, Costos de distribución, Gasto de administración, Depreciación y Amortización de Intangibles, Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método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



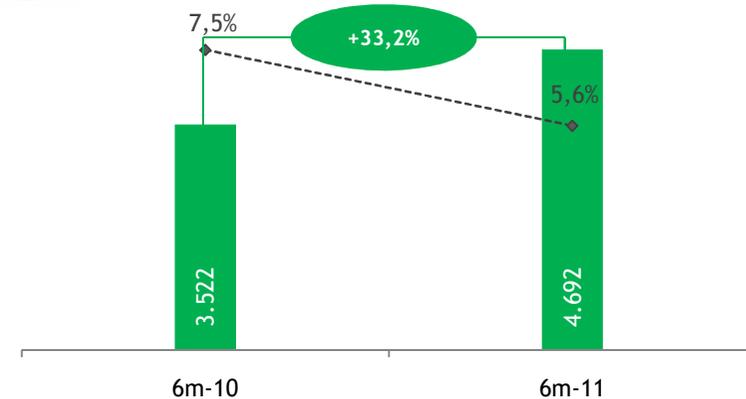
### Var. EBITDA & % EBITDA / ingresos

Ch\$ millones



### Var. EBITDA & % EBITDA / ingresos

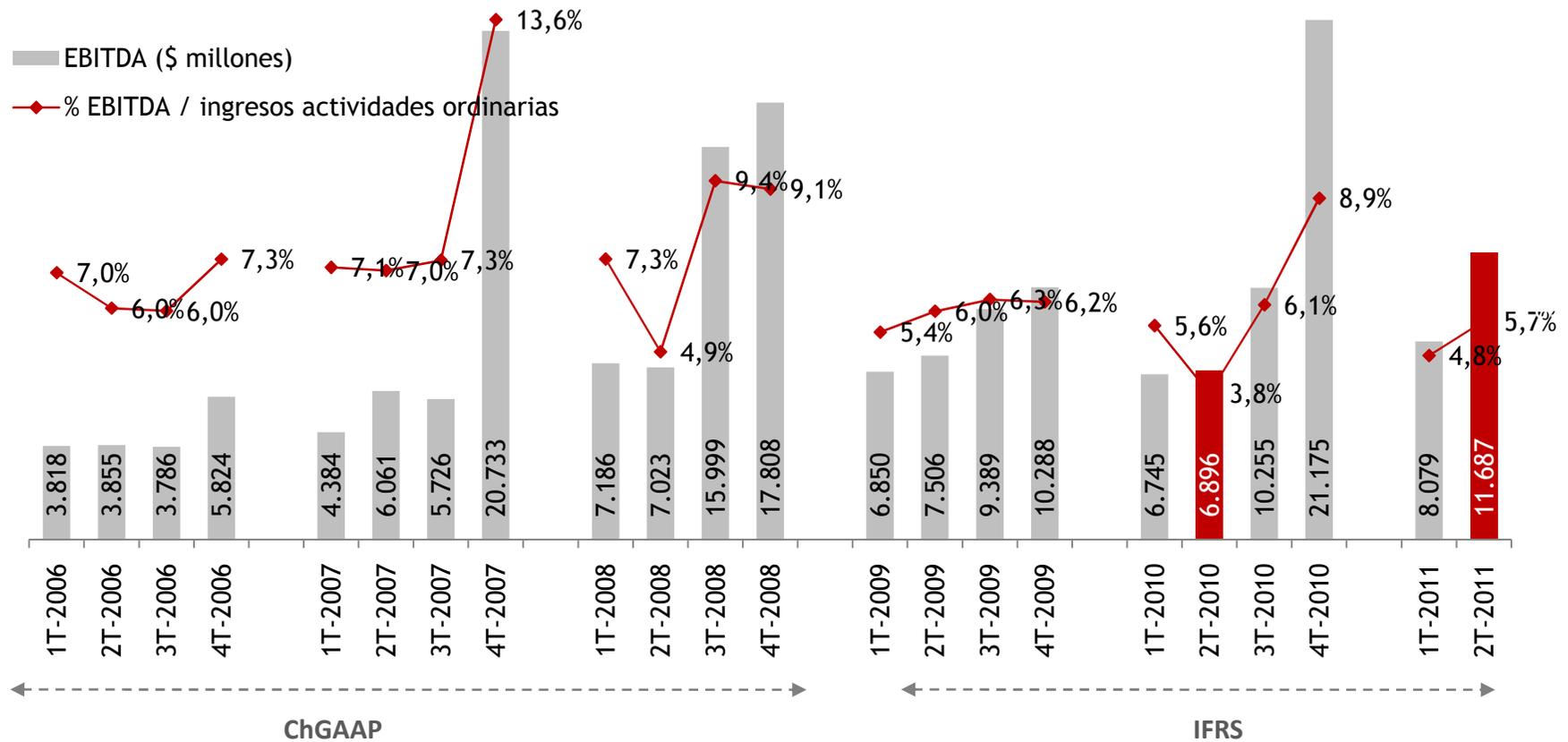
Ch\$ millones



## Var. EBITDA (2T-10 vs 2T-11)

**+69,5%**

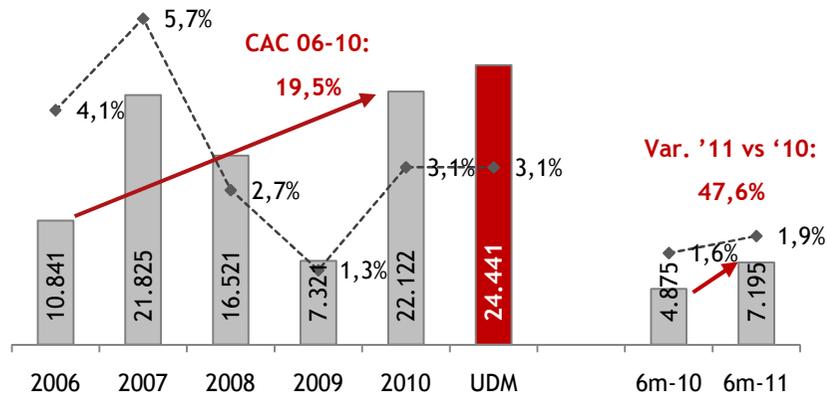
Ch\$ millones



## Resultados confirman dinamismo del sector construcción...

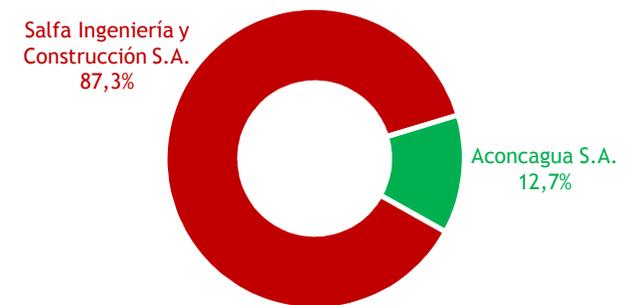
Ganancia (pérdida) del período & % ganancia / ingresos

Ch\$ millones



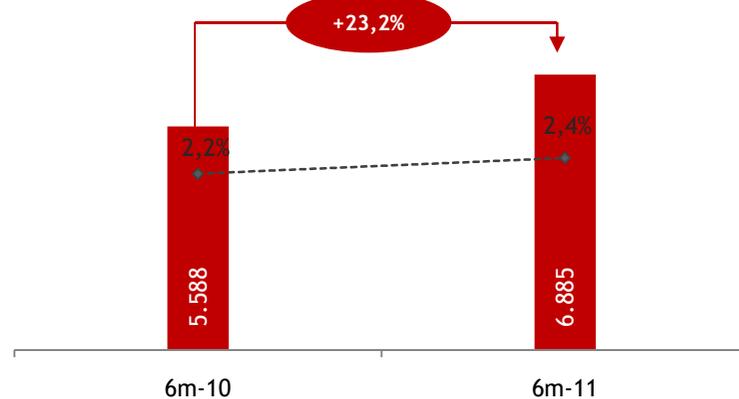
Distribución Ganancia (pérdida) del período

Total: Ch\$ 7.195 millones



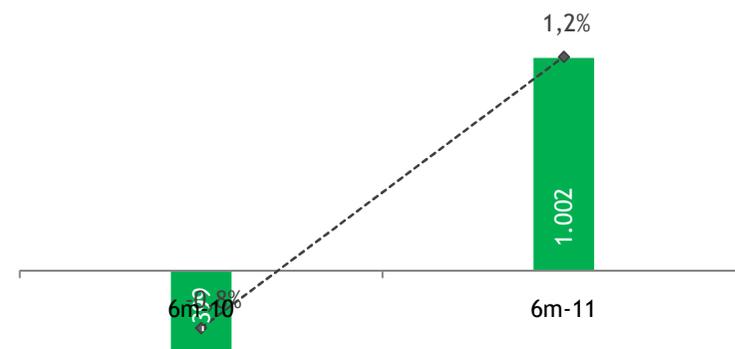
Var. Utilidad & % utilidad / ingresos

Ch\$ millones



Var. Utilidad & % utilidad / ingresos

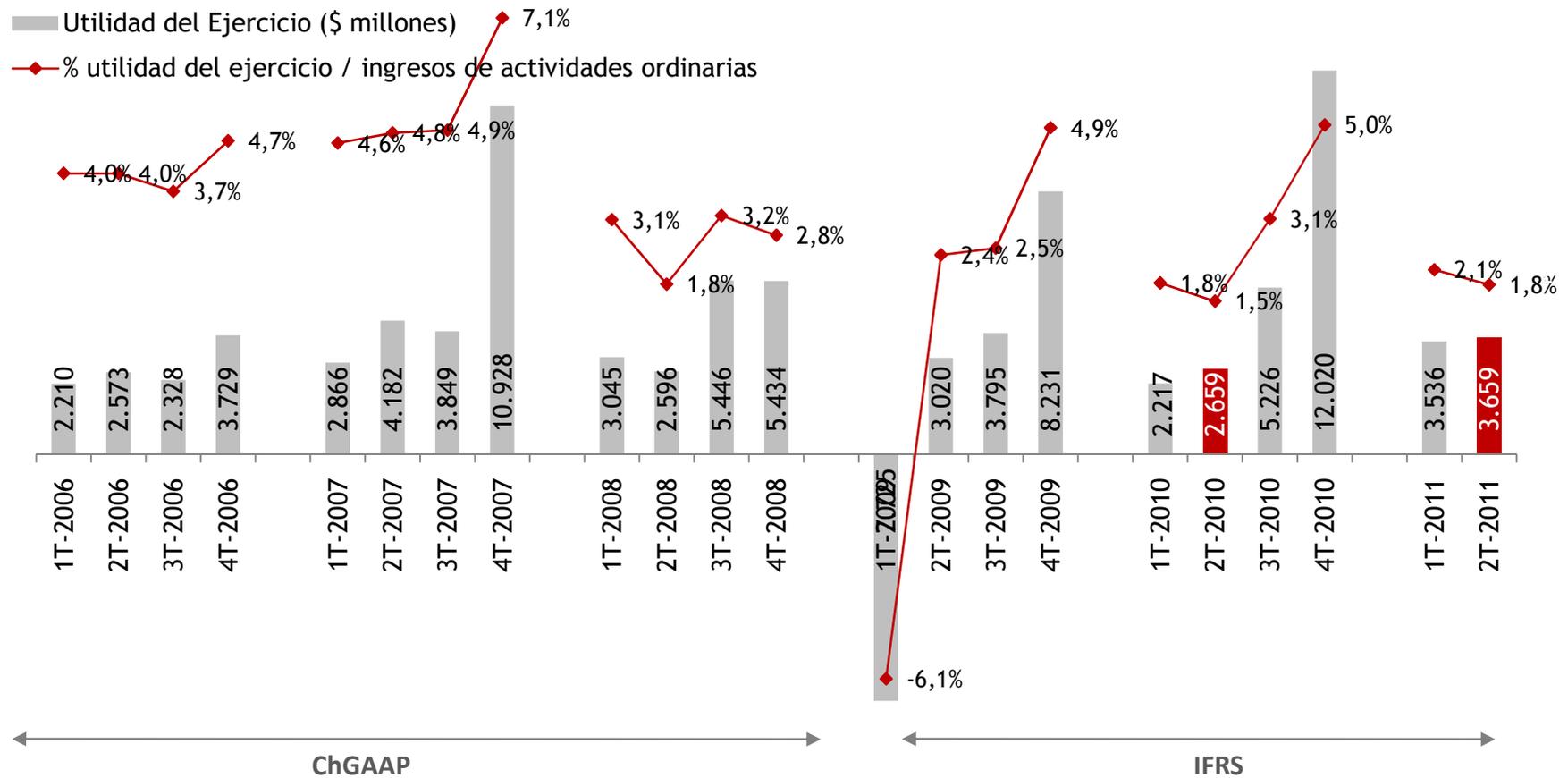
Ch\$ millones



## Var. Utilidad del Ejercicio (2T-10 vs 2T-11)

**+37,6%**

Ch\$ millones

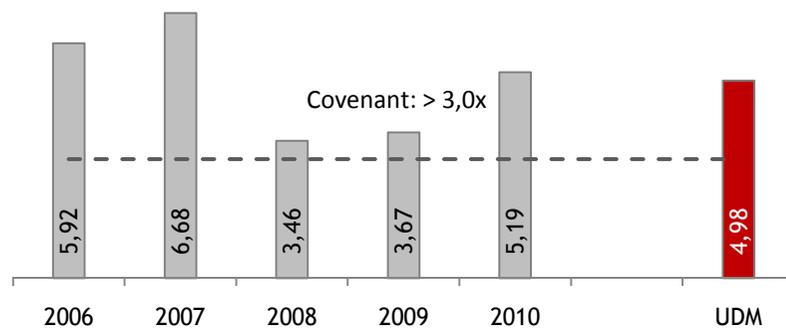




## Enfocando nuestros esfuerzos en la rentabilidad del negocio...

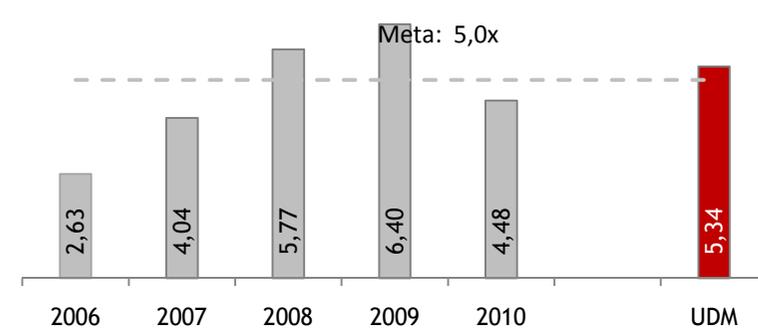
### Cobertura de Gastos Financieros Netos

*EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos UDM*



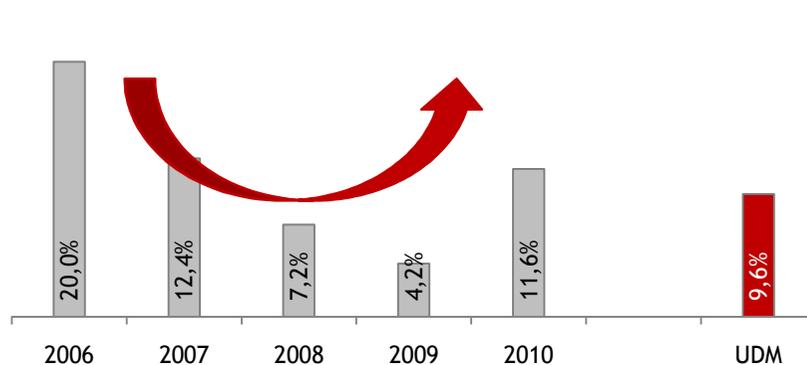
### Deuda Financiera Neta / EBITDA

*Deuda Financiera - Caja&Equiv. / EBITDA UDM*



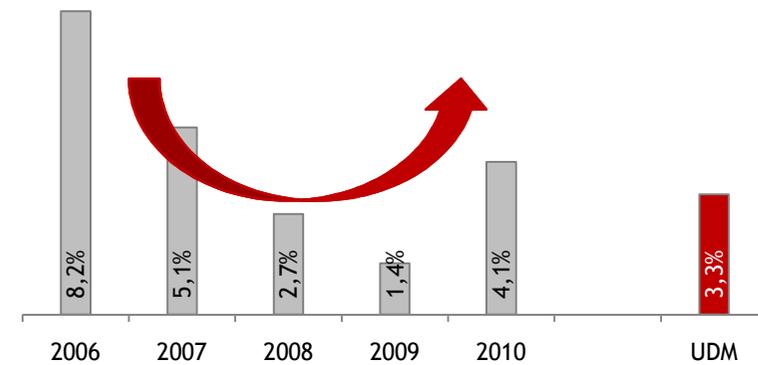
### Rentabilidad sobre el Patrimonio (ROE)

*Ganancia del Ejercicio UDM / Patrimonio*



### Rentabilidad sobre Activos (ROA)

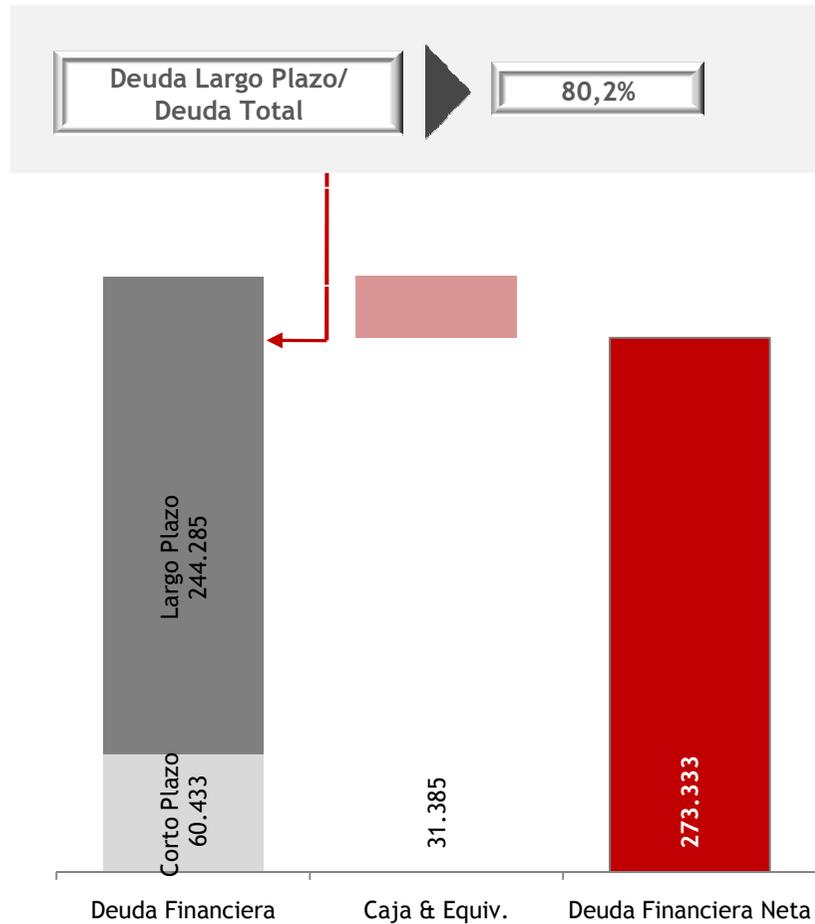
*Ganancia del Ejercicio UDM / Activos*



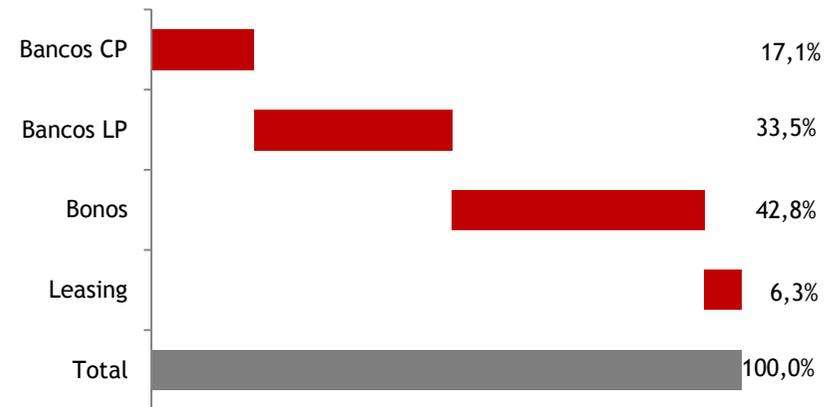
## Holgado perfil de amortización de la deuda financiera

### Deuda Financiera (Jun-11)

Ch\$ millones

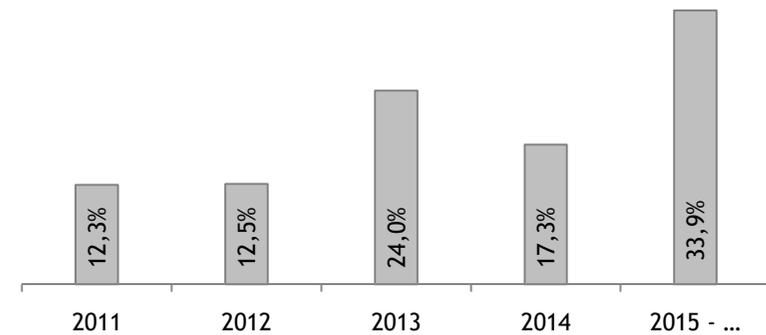


### Deuda Financiera según Instrumento



### Perfil de Amortización de Deuda Financiera

Total: Ch\$ 304.718 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).



# 05

CAPÍTULO

## PERSPECTIVAS Y CONSIDERACIONES FINALES

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

### PRÓXIMOS 3 AÑOS

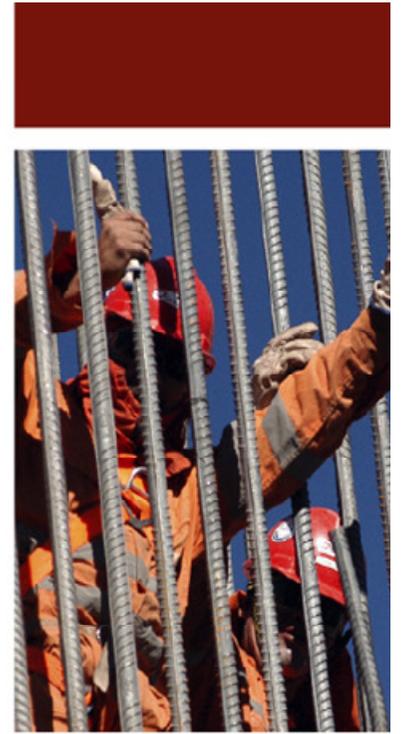
SER **LÍDERES** EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL **MERCADO PACÍFICO SUR**  
META DE VENTAS DE **US\$ 2.600 MILLONES**



### PRÓXIMOS 10 AÑOS

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





# PRESENTACIÓN CORPORATIVA

Septiembre 2011