



PRESENTACIÓN ROADSHOW AUMENTO DE CAPITAL 2013

NOVIEMBRE 2013



01

AUMENTO DE CAPITAL

02

**RESULTADOS DE
GESTIÓN & FINANCIEROS**

SEPT. 2013

03

**DEUDA &
FLUJO DE CAJA**

04

**TEMAS DE INTERÉS
& CONCLUSIONES**



01

AUMENTO DE CAPITAL

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

Aumento de Capital: Características de la Oferta

Emisor	SalfaCorp S.A.
Nemotécnico	SALFACORP
Número de acciones pre-emisión	437.597.321
Número de acciones ofrecidas	37.400.134
Ratio de suscripción	0,08546 acciones por cada acción inscrita al 4 de octubre de 2013
% de la propiedad post-colocación	7,87%
Precio de suscripción	\$645,3 por acción
Periodo de opción preferente	10 de octubre de 2013 al 8 de noviembre de 2013
Opción por suscribir	En el caso de existir acciones remanentes habrá un segundo periodo de opción preferente para quienes hayan suscrito en el primer periodo de opción preferente
Uso de los fondos	Los fondos que se obtengan con esta emisión de acciones se destinarán en un 100% a su filial Aconcagua S.A., a través de un aporte de capital, que a su vez utilizará para servir obligaciones operacionales y financieras de corto plazo de esta última y de sus filiales
Asesor financiero / Agente colocador	 

Calendario Aumento de Capital

OCTUBRE 2013

L	M	W	J	V	S	D
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

NOVIEMBRE 2013

L	M	W	J	V	S	D
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

OCT NOV

10 - 08

Periodo de
opción preferente

NOV

09 - 13

Periodo de
opción preferente
especial



02

**RESULTADOS DE
GESTIÓN & FINANCIEROS
SEPT. 2013**

*Salfa ICSA, Unidad de Movimiento de Tierra (Fe Grande)
Construcción Caminos Acceso Rajo Sur; CODELCO División El Teniente; VI Región*

Introducción – avances en el Negocio 3er Trimestre 2013

- **Resultados de SalfaCorp a septiembre 2013.**
 - ✓ **Utilidad neta MM\$ 10.537 (+17%); EBITDA Ajustado MM\$ 42.539 (+4,5%)**
- **Avance en 2013 de ICSA de acuerdo al plan**
 - ✓ **Ingresos de Montajes+Servicios a la Minería+Perú Δ + en MM\$75.989 (+22%)**
 - ✓ **Ingresos Construcción + Infraestructura Δ - MM\$42.118 (-39%)**
 - ✓ **Flujo Op. (ajustado) de MM\$ 71.783 → Reducción de Deuda Fin. Neta en MM\$ 30.858**
 - ✓ **MM\$ 617.871 (USD 1.228 MM) de Backlog → 70% ejecutable en 2014+**
 - ✓ **33% del Backlog Combinado son ingresos recurrentes**
- **Aconcagua – Negocio Inmobiliario en línea con la estrategia**
 - ✓ **Escrituración combinada de viviendas de Aconcagua combinadas Δ +4,5%**
 - ✓ **Disminución en negocio de Edificación con terceros, de acuerdo a plan**
 - ✓ **Backlog combinado de promesas alcanzó UF 12,6 millones.**
 - ✓ **Escrituración estimada combinada 2013: UF 11,5 millones (2012: UF 11,1 millones)**



02.1

ICSA

Salfa ICSA, Unidad de Montajes

Construcción Planta de Ácido; Obra Ministro Hales - CODELCO; II Región

ICSA: Resultados a Septiembre 2013

(MM\$ de cada periodo)	Sep-13	Sep-12	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	532.702	533.921	(1.219)	-0,2%
Ganancia bruta	44.496	39.832	4.664	11,7%
% de los ingresos	8,4%	7,5%		
Otros ingresos	1.111	1.364	(253)	-18,5%
Gastos de administración y ventas (1)	(23.837)	(23.080)	(757)	3,3%
% de los ingresos	-4,5%	-4,3%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales	21.770	18.116	3.654	20,2%
% de los ingresos	4,1%	3,4%		20,4%
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales (2):	(8.143)	(8.447)	305	-3,6%
Otras (pérdidas) ganancias	(4)	(303)	299	-98,8%
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(6.005)	(6.249)	244	-3,9%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(849)	(769)	(80)	10,4%
Diferencias de cambio	(184)	(361)	177	-49,1%
Resultados por unidades de reajuste	(1.101)	(765)	(336)	44,0%
Gasto por impuestos a las ganancias	(3.202)	(1.073)	(2.129)	198,3%
Ganancia Total del período	10.426	8.595	1.830	21,3%
% de los ingresos	2,0%	1,6%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	539	744	(205)	-27,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	9.886	7.851	2.035	25,9%
% de los ingresos	1,9%	1,5%		
EBITDA (3)	32.373	26.639	5.734	21,5%
% de los ingresos	6,1%	5,0%		
EBITDA ajustado por Utilidad EE.RR. (4)	31.524	25.870	5.654	21,9%
% de los ingresos	5,9%	4,8%		

❖ Ingresos de Actividades Ordinarias: en línea con la estrategia.

- i. Ingresos de Montajes + Servicios a la Minería + Perú : $\Delta+$ MM\$75.988
- ii. Ingresos Construcción + Infraestructura + Tecsa Inmobiliaria : $\Delta-$ MM\$69.866

❖ Márgenes & GAV

- i. Aumento de Mg% desde 7,5% a 8,4%
- ii. Aumento de Mg% desde 8,7% a 10,2% sin contribución de Tecsa & Infraestructura.
- iii. GAV: similar al 2012, a 4,5% sobre ingresos.

❖ EBITDA & EBITDA Ajustado:

- i. Aumento: $\Delta+$ 22% a/a.

❖ Resultado No Operacional: similar Sep-2012

❖ Resultado de la Controladora : MM\$ 9.886, $\Delta+$ 26% a/a

ICSA: Balance a Septiembre 2013 - Activos

MM\$ cada período	Sep-13	Dic-12	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	255.355	289.277	(33.922)	-11,7%
Efectivo y equivalentes al efectivo	17.827	13.215	4.611	34,9%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	174.180	209.170	(34.990)	-16,7%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	27.895	23.844	4.051	17,0%
Inventarios	17.157	24.594	(7.436)	-30,2%
Materia prima	6.004	5.797	207	3,6%
Viviendas terminadas	1.239	11.460	(10.221)	-89,2%
Viviendas en construccion	9.914	7.338	2.577	35,1%
Otros	18.296	18.454	(158)	-0,9%
Activos No Corrientes, Totales	163.780	169.126	(5.347)	-3,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	4.108	4.159	(51)	-1,2%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	10.502	11.053	(551)	-5,0%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	18.120	18.626	(506)	-2,7%
Plusvalía	21.025	21.092	(67)	-0,3%
Propiedades, planta y equipo	71.783	77.415	(5.632)	-7,3%
Propiedad de inversión	4.977	5.468	(491)	-9,0%
Activos por impuestos diferidos	24.034	20.356	3.677	18,1%
Otros	9.231	10.957	(1.725)	-15,7%
Activos, Totales	419.135	458.403	(39.269)	-8,6%

❖ **Total Activos: Δ- en MM\$39.269 (Δ- 8,6%)**

- i. Menor Deudores Comerciales por MM\$(34.990).
- ii. Reducción de Inventarios por MM\$7.463, principalmente de activos inmobiliarios.

MM\$	Sep-12	Dic-12	Mar-13	Jun-13	Sep-13
Deudores Comerciales	223.995	209.170	197.029	186.803	174.180
Saldo Cesiones	36.187	43.136	15.140	13.528	12.432
Total	260.182	252.306	212.169	200.331	186.612
Días Calle incl. Cesiones	128	121	102	97	90
Días Calle excl. Cesiones	110	101	95	91	84

ICSA: Balance a Septiembre 2013 – Pasivos & Patrimonio

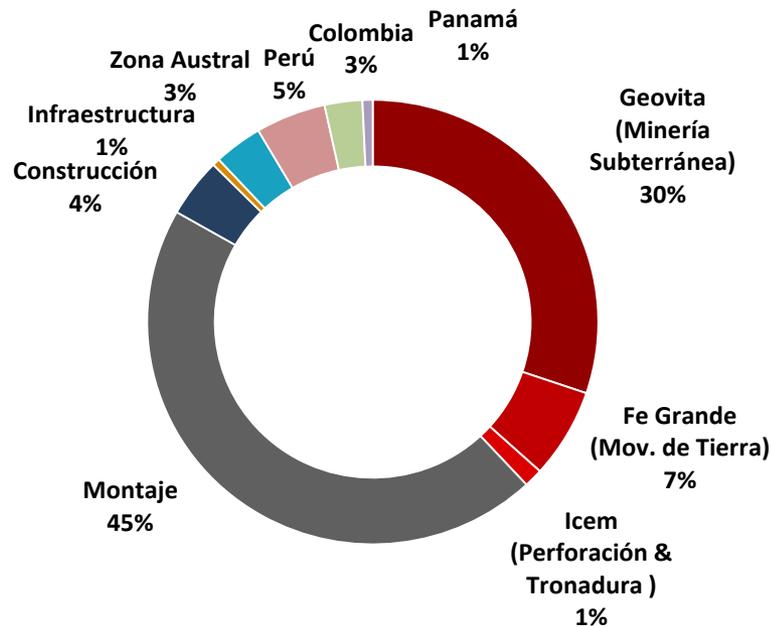
MM\$ cada período	Sep-13	Dic-12	Variación	
			MM\$	%
Pasivos Corrientes, Totales	176.068	184.164	(8.096)	-4,4%
Otros pasivos financieros	46.407	22.540	23.867	105,9%
Creditos Capital de Trabajo	28.986	6.566	22.421	341,5%
Créditos Estructurados	8.545	5.980	2.565	42,9%
Arriendo Financiero	8.876	9.994	(1.119)	-11,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	85.517	88.310	(2.793)	-3,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5.740	5.170	570	11,0%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A.	0	12.238	(12.238)	-100,0%
Otros pasivos no financieros	23.874	43.164	(19.290)	-44,7%
Otros	14.529	12.742	1.787	14,0%
Pasivos No Corrientes, Totales	89.362	128.946	(39.585)	-30,7%
Otros pasivos financieros	36.677	47.545	(10.868)	-22,9%
Créditos Estructurados	16.902	23.905	(7.003)	-29,3%
Arriendo Financiero	19.775	23.640	(3.865)	-16,3%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	41	16	25	162,8%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A.	36.033	63.041	(27.008)	0,0%
Pasivo por impuestos diferidos	6.788	7.901	(1.113)	-14,1%
Otros	9.824	10.444	(620)	-5,9%
Pasivos, Totales	265.429	313.110	(47.681)	-15,2%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	150.414	141.575	8.838	6,2%
Participaciones no Controladoras	3.292	3.718	(426)	-11,5%
Total Patrimonio Neto	153.705	145.294	8.412	5,8%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	419.135	458.403	(39.269)	-8,6%
Deuda Financiera	119.117	145.364	(26.246)	-18,1%
Deuda Financiera Neta (incluyendo deuda con SalfaCorp)	101.290	132.148	(30.858)	-23,4%
Leverage Financiero Neto (veces)	0,66	0,91		

- ❖ **Pasivos Totales: Δ - MM\$ 47.681**
 - i. Reducción Deuda Financiera Neta a MM\$ 30.858
 - ii. Menores Pasivos No Financieros: MM\$21.435
 - iii. Reducción de Pasivos con SalfaCorp en MM\$39.246
- ❖ **Leverage Financiero Neto: 0,66x**

Apertura Backlog a Jun-13 y a Sep-13

Junio 2013

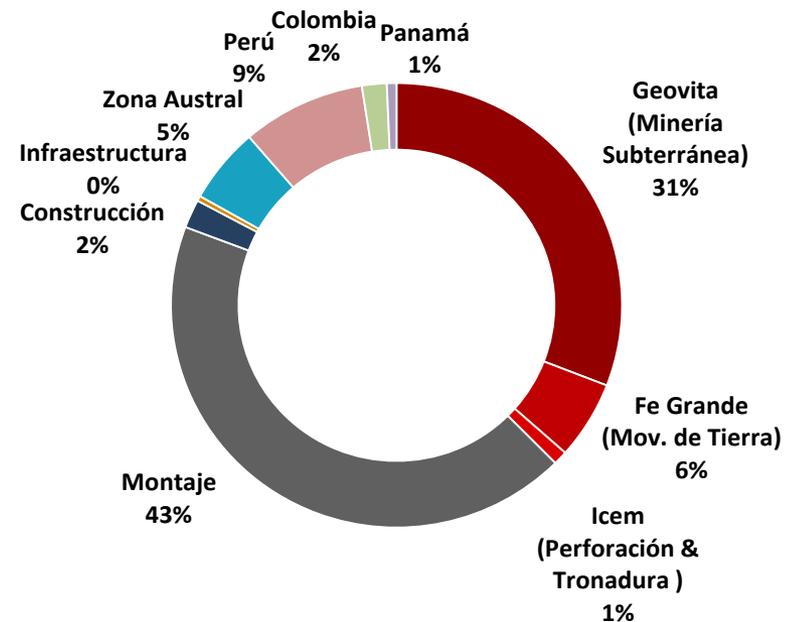
Saldo por Ejecutar de Obras por Segmento de Negocio



Backlog Combinado de \$ 633.198 MM

Septiembre 2013

Saldo por Ejecutar de Obras por Segmento de Negocio



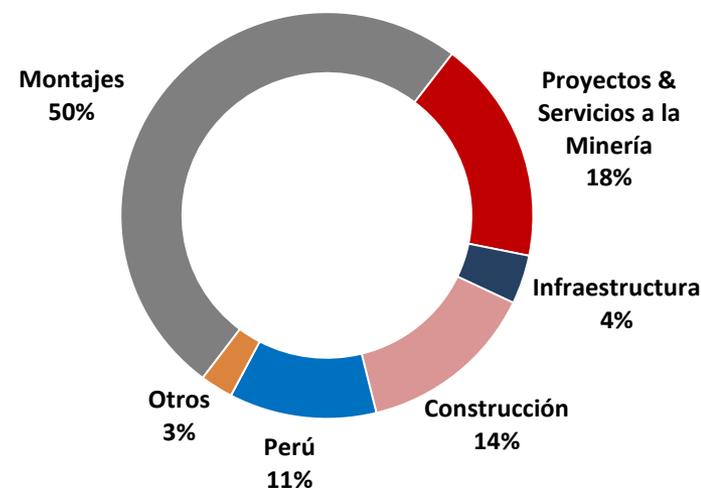
Backlog Combinado de \$617.871 MM

70% del Backlog Combinado es ejecutable 2014+
33% del Backlog actual está concentrado en contratos de servicios recurrentes
Reducción del Backlog concentrada en Construcción e Infraestructura

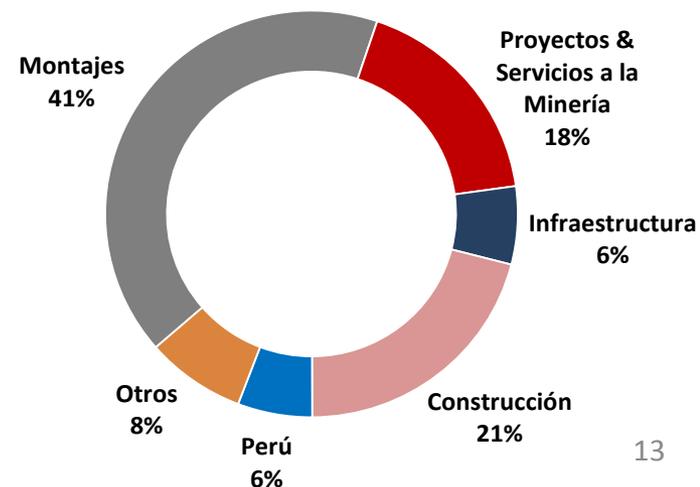
Apertura Ingresos por Segmentos de Negocio

Ingresos de Actividades Ordinarias por Área de Negocio	Sep-2013 MM\$	Sep-2012 MM\$	Var. %
Montajes	266.877	221.837	20,3%
Proyectos & Servicios a la Minería	94.808	94.211	0,6%
Infraestructura	20.704	33.117	-37,5%
Construcción	75.018	111.786	-32,9%
Perú	61.556	31.204	97,3%
Otros	13.738	41.765	-67,1%
Total	532.702	533.921	-0,2%

Ingresos por Segmento de Negocio (Sep-13)



Ingresos por Segmento de Negocio (Sep-12)



- Buenos Ingresos de Montajes y Proy. & Servicios a la Minería
- Disminución de Ingresos en Construcción, concentrando actividad en contratos de mejor margen y escala
- Infraestructura en fase final de ejecución → Término en 4T-13
- Inmobiliaria Tecsa en fase final de ejecución → Término 4T-13

- Servicios asociados a la Minería incluyen Movimiento de Tierra, Minería Subterránea y Perforación & Tronaduras.
- Construcción incluye Obras Civiles y Zona Austral.



02.2

ACONCAGUA

*Inmobiliaria Aconcagua S.A.
Proyecto Casas Barrio Inglés, Temuco, IX Región*

Aconcagua: Resultados a Septiembre 2013

(MM\$ de cada período)	Sep-13	Sep-12	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	204.610	205.894	(1.284)	-0,6%
Ganancia bruta	27.700	32.401	(4.701)	-14,5%
% de los ingresos	13,5%	15,7%		
Otros ingresos	(27)	96	(123)	-127,6%
Gastos de administración y ventas (1)	(20.333)	(20.222)	(111)	0,5%
% de los ingresos	-9,9%	-9,8%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales	7.341	12.275	(4.935)	-40,2%
% de los ingresos	3,6%	6,0%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales (2):	(4.149)	(4.711)	562	-11,9%
Otras (pérdidas) ganancias	(97)	39	(136)	-351,8%
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(4.988)	(5.914)	927	-15,7%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	2.128	2.279	(152)	-6,7%
Diferencias de cambio	147	(282)	429	-152,2%
Resultados por unidades de reajuste	(1.339)	(832)	(507)	60,9%
Gasto por impuestos a las ganancias	(297)	(1.258)	961	-76,4%
Ganancia Total del período	2.894	6.306	(3.412)	-54,1%
% de los ingresos	1,4%	3,1%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	2.843	3.967	(1.124)	-28,3%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	52	2.340	(2.288)	-97,8%
% de los ingresos	0,0%	1,1%		
EBITDA (3)	8.410	13.025	(4.615)	-35,4%
% de los ingresos	4,1%	6,3%		
EBITDA ajustado por Utilidad EE.RR. (4)	10.537	15.304	(4.767)	-31,1%
% de los ingresos	5,1%	7,4%		

❖ Ingresos de Actividades Ordinarias: Δ -0,6%

- i. Ingresos de viviendas Δ + MM\$13.302
- ii. Segundo Fondo Público Fondo IM Trust II \rightarrow Ingresos por venta de proyectos en ejecución Δ + MM\$ 23.097
- iii. Ingreso por venta edificación Δ - MM\$10.858
- iv. Ingreso por venta de terrenos Δ - MM\$29.624

❖ Margen y GAV

- i. Margen bruto a Sep-13 en 13,5% vs. 15,7%.
- ii. Mg Viviendas \sim 24%

❖ Margen EBITDA Ajustado: 5,1%

- i. Mix de ventas 2012 diferente al 2013

❖ Resultado No Operacional

- i. Gastos financieros netos Δ - MM\$927
- ii. Utilidad EERR Δ - MM\$152 asociada a estacionalidad.
- iii. Mayor pérdida por Unidad de Reajuste.

❖ Resultado Neto de la Controladora: Δ -97,8%

- i. Alta base de comparación en 2012
- ii. Estacionalidad del negocio

Aconcagua: Balance a Septiembre 2013 - Activos

- El incremento del Inventario incorpora aumentos de viviendas en construcción, propio del ciclo inmobiliario en estas fechas del año. → Financiado con Créditos de Construcción.

MM\$ cada período	Sep-13	Dic-12	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	340.288	278.886	61.402	22,0%
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.910	16.508	(13.598)	-82,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	43.078	48.373	(5.295)	-10,9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	32.886	22.014	10.872	49,4%
Inventarios corrientes	246.968	183.928	63.040	34,3%
Viviendas terminadas	24.637	57.398	(32.761)	-57,1%
Viviendas en construcción	197.222	105.027	92.195	87,8%
Macrolotes Urbanizados	25.109	21.503	3.606	16,8%
Otros	14.446	8.064	6.382	79,1%
Activos No Corrientes, Totales	183.231	189.227	(5.996)	-3,2%
Inventarios no corrientes (terrenos)	60.339	54.370	5.969	11,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	24.301	23.405	895	3,8%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	27.937	24.180	3.757	15,5%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.201	2.277	(76)	-3,3%
Plusvalía	2.127	1.057	1.070	101,2%
Propiedades, planta y equipo	2.807	2.783	24	0,9%
Propiedad de inversión	52.043	71.999	(19.956)	-27,7%
Otros	11.478	9.157	2.321	25,4%
Activos, Totales	523.520	468.114	55.406	11,8%

❖ Activos Totales: Δ +MM\$ 55.406

- i. Aumento transitorio de CxC a EERR dado que está pendiente de cobro la venta de proyectos en ejecución al Fondo IM Trust II. Debiera pagarse antes de Dic-2013
- ii. Aumento existencias por viviendas en construcción, nivel máximo del año
- iii. Transferencia a costo de venta de viviendas terminadas por MM\$32.761
- iv. Propiedades de Inversión:
 - Transferencia a Inventarios Corrientes por MM\$38.846
 - Adquisición de Propiedades de Inversión por MM\$18.887

Aconcagua: Balance a Septiembre 2013 – Pasivos & Patrimonio

MM\$ cada período	Sep-13	Dic-12	Variación	
			MM\$	%
Pasivos Corrientes, Totales	236.111	222.249	13.862	6,2%
Otros pasivos financieros	164.531	113.855	50.676	44,5%
Créditos Construcción	131.480	67.257	64.223	95,5%
Creditos Capital de Trabajo	18.824	23.832	(5.008)	-21,0%
Creditos Estructurados	13.405	12.591	814	6,5%
Pasivos por Opciones Compra de Terreno	821	10.175	(9.354)	-91,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras				
cuentas por pagar	50.316	48.340	1.976	4,1%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5.242	6.135	(893)	-14,6%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A.	5.328	38.813	(33.485)	0,0%
Otros pasivos no financieros	8.373	6.138	2.235	36,4%
Otros	2.322	8.968	(6.647)	-74,1%
Pasivos No Corrientes, Totales	158.984	131.451	27.534	20,9%
Otros pasivos financieros	106.538	88.555	17.982	20,3%
Créditos Estructurados	62.385	56.997	5.387	9,5%
Pasivos por Opciones Compra de Terreno	44.153	31.558	12.595	39,9%
Otras cuentas por pagar	275	1.708	(1.433)	-83,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8.173	8.349	(176)	-2,1%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A.	36.332	24.981	11.351	0,0%
Pasivo por impuestos diferidos	3.500	3.548	(47)	-1,3%
Otros	4.167	4.310	(143)	-3,3%
Pasivos, Totales	395.095	353.699	41.395	11,7%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	105.295	93.707	11.587	12,4%
Participaciones no Controladoras	23.130	20.707	2.424	11,7%
Total Patrimonio Neto	128.425	114.414	14.011	12,2%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	523.520	468.114	55.406	11,8%
Deuda Financiera	312.728	266.204	46.524	17,5%
Deuda Financiera Neta (incluyendo deuda con SalfaCorp)	309.818	249.696	60.122	24,1%
Leverage Total	3,08	3,09		

❖ Pasivos Totales: Δ +MM\$ 41.395

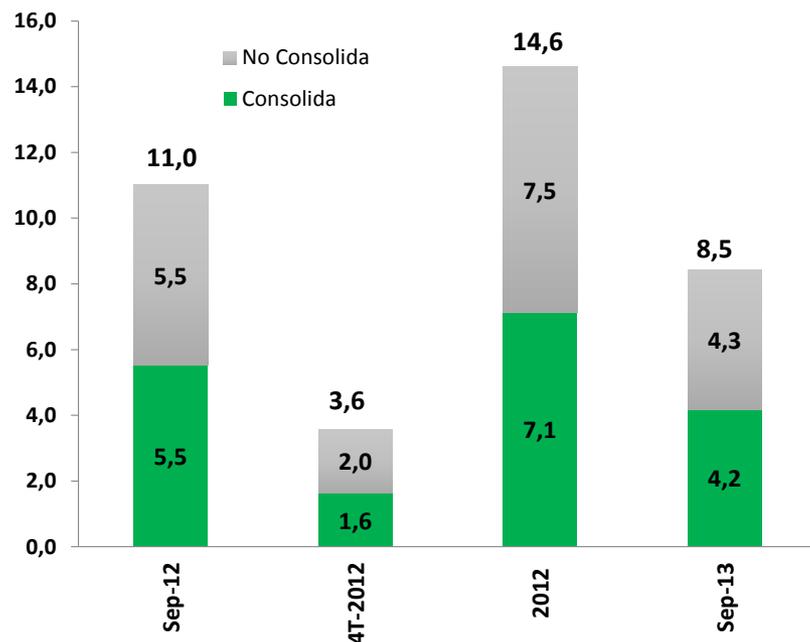
- i. Deuda Financiera Neta entre Dic-12 y Sep-13 aumenta en MM\$ 60.122. Asociada principalmente al Δ + Créditos de Construcción.
- i. Mayor Créditos de Construcción por MM\$64.223 no genera gastos financieros en resultados.
- ii. Reducción del pasivo con SalfaCorp (bonos).
- iii. Pasivos asociados a proyectos relacionados al Fondo IM Trust: reducción esperada de MM\$8.000 a diciembre 2013.

❖ Aporte de Capital por UF 500.000

Evolución de Promesas y Escrituras Combinadas

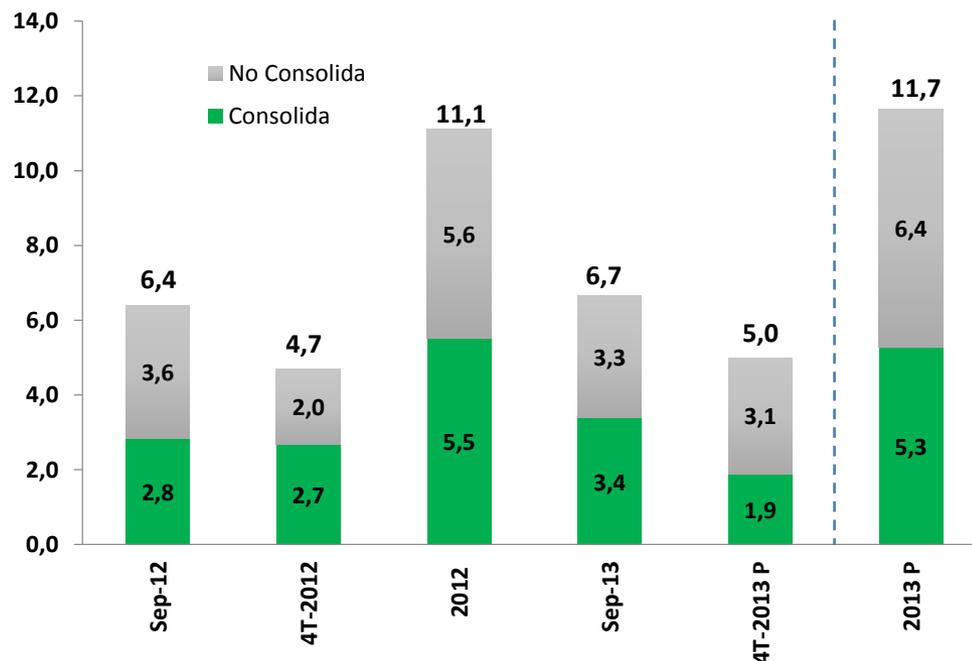
Promesas de Compraventa Combinadas (1)

UF millones



Escrituras de Compraventa Combinadas (2)

UF millones



- **Disminución de promesamiento entre 3T-2012 y 3T-2013:**
 - ✓ Consumo del "sobrepromesamiento" del 2012
 - ✓ Moderación de la demanda proyectada para el 2013
- **Backlog de promesas escriturables combinadas por aprox. UF 12,6 millones a Sep-13**
 - ✓ refleja ventas de 12 meses.

(1) Incluye promesas en Chile y en el extranjero, de sociedades que consolidan y no consolidan.

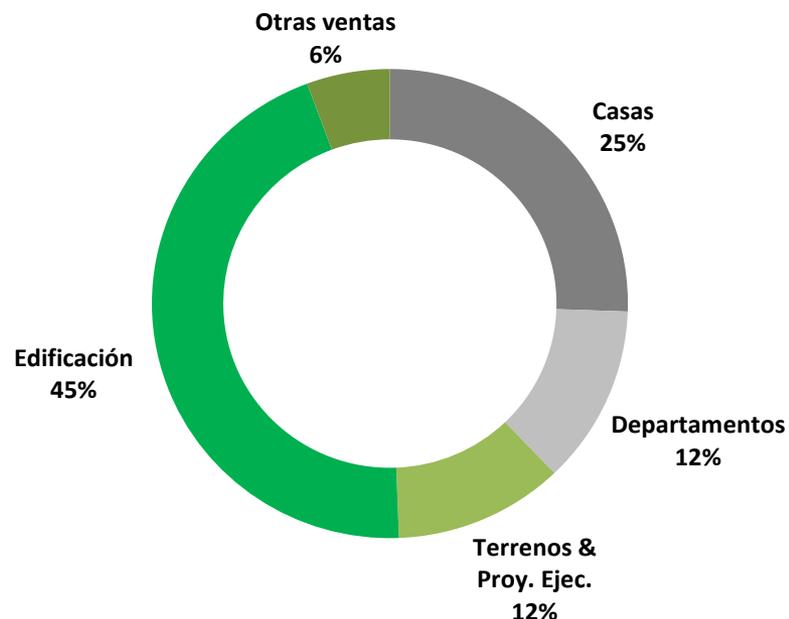
(2) Sólo incluye proyectos de Inmobiliaria Aconcagua a nivel nacional.

Apertura Ingresos por Segmentos de Negocio

Ingresos por Producto	Sep-13 (M\$)	Sep-12 (M\$)	Var %
Viviendas	77.433	64.131	20,7%
Terrenos & Proy. Ejec.	23.637	30.164	-21,6%
Edificación	91.961	102.821	-10,6%
Otras ventas	11.579	8.778	31,9%
Total	204.610	205.894	-0,6%

Margen % por Producto	Sep-13 (M\$)	Sep-12 (M\$)
Viviendas	23,6%	25,4%
Terrenos & Proy. Ejec.	11,2%	42,0%
Edificación	4,1%	3,2%
Margen % Aconcagua	13,5%	15,7%

Ingresos por Segmento de Negocio (Sep-13)



- **Aumento de escrituración de Viviendas en 21% acumulado a Sep-13.**
- **Contención en negocio de Edificación → Menor actividad con terceros, de acuerdo a plan.**
- **Proyecto en ejecución vendidos al Segundo Fondo Público - IM Trust II:**
 - ✓ **Aconcagua mantiene 30% de la propiedad (VPP)**
 - ✓ **Variante de forma de asociación inmobiliaria**



03.3

SALFACORP

Salfo ICSA; Unidad de Montajes

Proyecto Cerro Negro Norte; Compañía Minera del Pacífico; III Región

SalfaCorp: Resultados a Septiembre 2013

(MM\$ de cada periodo)	Sep-13	Sep-12	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	728.175	731.108	(2.933)	-0,4%
Ganancia bruta	71.681	71.349	332	0,5%
% de los ingresos	9,8%	9,8%		
Otros ingresos	1.085	1.460	(376)	-25,7%
Gastos de administración y ventas (1)	(43.197)	(42.868)	(329)	0,8%
% de los ingresos	-5,9%	-5,9%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales	29.568	29.941	(373)	-1,2%
% de los ingresos	4,1%	4,1%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales (2):	(11.874)	(12.573)	699	-5,6%
Otras (pérdidas) ganancias	(104)	(271)	167	-61,5%
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(10.659)	(11.649)	989	-8,5%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	1.278	1.510	(231)	-15,3%
Diferencias de cambio	(37)	(643)	606	94,3%
Resultados por unidades de reajuste	(2.352)	(1.520)	(832)	-54,7%
Gasto por impuestos a las ganancias	(3.790)	(3.692)	(98)	2,6%
Ganancia Total del período	13.904	13.676	229	1,7%
% de los ingresos	1,9%	1,9%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	3.368	4.667	(1.299)	-27,8%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	10.537	9.009	1.528	17,0%
% de los ingresos	1,4%	1,2%		
EBITDA (3)	41.261	39.215	2.046	5,2%
% de los ingresos	5,7%	5,4%		
EBITDA ajustado por Utilidad EE.RR. (4)	42.539	40.725	1.814	4,5%
% de los ingresos	5,8%	5,6%		

- Margen EBITDA de **5,7%** vs. 5,4% en Sep-12
- EBITDA Ajustado Δ **4,5%** Sep-13 vs Sep-12
- Comienza a evidenciarse un menor gasto financiero.
- Ganancia del Controlador Δ **17%** Sep-13 vs Sep-12
- Cobertura Gastos Financieros Netos \rightarrow **4,77** a Sep-13 vs. **4,55** a Jun-13

(Bonos líneas N° 533 y N° 534)

SalfaCorp: Balance a Septiembre 2013 - Activos

MM\$ cada período	Sep-13	Dic-12	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	589.433	562.111	27.322	4,9%
Efectivo y equivalentes al efectivo	21.181	31.989	(10.808)	-33,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	217.280	257.553	(40.273)	-15,6%
Deudores comerciales Aconcagua	43.078	48.373	(5.295)	-10,9%
Deudores comerciales ICOSA	174.201	209.180	(34.979)	-16,7%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	53.574	36.603	16.971	46,4%
Inventarios	264.125	208.521	55.604	26,7%
Materia prima	6.004	5.796	208	3,6%
Viviendas terminadas	25.875	68.857	(42.982)	-62,4%
Viviendas en construcción	207.137	112.365	94.772	84,3%
Macrolotes Urbanizados	25.109	21.503	3.606	16,8%
Otros	33.273	27.445	5.828	21,2%
Activos No Corrientes, Totales	400.073	411.305	(11.232)	-2,7%
Inventarios no corrientes (terrenos)	60.339	54.370	5.969	11,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	27.787	27.357	430	1,6%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	38.439	35.233	3.206	9,1%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	69.084	69.686	(602)	-0,9%
Plusvalía	25.096	24.093	1.003	4,2%
Propiedades, planta y equipo	74.593	80.202	(5.609)	-7,0%
Propiedad de inversión	57.019	77.467	(20.447)	-26,4%
Activos por impuestos no corrientes	6.508	8.271	(1.763)	-21,3%
Activos por impuestos diferidos	34.445	28.830	5.615	19,5%
Otros	6.762	5.797	966	16,7%
Activos, Totales	989.506	973.416	16.090	1,7%

- ✓ Disminución de Deudores Comerciales reflejando gestión de recaudación.
- ✓ Aumento transitorio de CxC a EERR por venta de proyectos en ejecución de Aconcagua. Reducción a Dic-2013
- ✓ Menor uso de cesiones de cartera sin responsabilidad por MM\$56.908
- ✓ Aumento de Inventarios por ciclo inmobiliario – viviendas en construcción, propio del ciclo inmobiliario en esta fecha del año.
- ✓ Transferencias de Propiedades de Inversión a Inventario junto con adquisición de terrenos

SalfaCorp: Balance a Septiembre 2013 – Pasivos & Patrimonio

MM\$ cada período	Sep-13	Dic-12	Variación	
			MM\$	%
Pasivos Corrientes, Totales	430.385	403.094	27.291	6,8%
Otros pasivos financieros	237.601	185.364	52.237	28,2%
Créditos Construcción Aconcagua	131.480	67.257	64.223	95,5%
Creditos Capital de Trabajo ICSA	28.986	6.566	22.421	341,5%
Creditos Capital de Trabajo Aconcagua	18.824	23.832	(5.008)	-21,0%
Creditos Estructurados Aconcagua	13.405	12.591	814	6,5%
Créditos Estructurados ICSA	8.545	5.980	2.565	42,9%
Bonos	26.664	48.970	(22.306)	-45,6%
Arriendo Financiero ICSA	8.876	9.994	(1.119)	-11,2%
Pasivos por Opciones Compra de Terreno Aconcagua	821	10.175	(9.354)	-91,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	139.170	143.815	(4.646)	-3,2%
Pasivos por impuestos corrientes	16.006	21.009	(5.004)	-23,8%
Otros pasivos no financieros	32.247	49.302	(17.055)	-34,6%
Otros	5.362	3.604	1.758	48,8%
Pasivos No Corrientes, Totales	245.634	265.261	(19.627)	-7,4%
Otros pasivos financieros	205.367	221.565	(16.198)	-7,3%
Creditos Estructurados Aconcagua	62.385	56.997	5.387	9,5%
Creditos Estructurados ICSA	16.902	23.905	(7.003)	-29,3%
Bonos	62.153	85.465	(23.312)	-27,3%
Arriendo Financiero ICSA	19.775	23.640	(3.865)	-16,3%
Pasivos por Opciones Compra de Terreno	44.153	31.558	12.595	39,9%
Otras cuentas por pagar	293	1.733	(1.440)	-83,1%
Pasivo por impuestos diferidos	20.015	21.176	(1.160)	-5,5%
Otros	19.958	20.787	(829)	-4,0%
Pasivos, Totales	676.019	668.355	7.664	1,1%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	288.035	281.599	6.436	2,3%
Participaciones no Controladoras	25.451	23.461	1.990	8,5%
Total Patrimonio Neto	313.486	305.061	8.426	2,8%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	989.506	973.416	16.090	1,7%
Deuda Financiera	442.969	406.929	36.039	8,9%
Deuda Financiera Neta	421.788	374.940	46.847	12,5%
Leverage Financiero Neto	1,35	1,23		
Leverage Total	2,16	2,19		

- Pasivos Totales: similar a Dic-12 debido al pago del bono por MM\$47.000 en mayo 2013.
- Mayor Deuda Financiera Neta por MM\$46.847 Sep-13 vs Dic-12:
 - ✓ Mayor créditos de construcción por MM\$ 64.223. Se sirven contra la venta de viviendas terminadas.
 - ✓ Menor uso de cesiones de cartera sin responsabilidad por MM\$56.908.
- Leverage financiero neto 1,35x, de acuerdo a la estacionalidad del negocio inmobiliario



03

DEUDA & FLUJO DE CAJA

*Salfa ICSA; Unidad de Minería Subterránea (Geovita)
Proyecto Construcción ADITS; CODELCO División El Teniente; VI Región*

Covenants principales de SalfaCorp a Septiembre 2013

	Sep. 2011	Dic. 2011	Mar. 2012	Jun. 2012	Sept. 2012	Dic. 2012	Mar. 2013	Jun. 2013	Sep. 2013	Límite
Línea de Bonos N° 533 y 534:										
Endeudamiento Financiero Neto Consolidado (veces)	1,02	0,66	0,91	1,14	1,14	1,03	1,12	1,14	1,15	≤ 2,0
Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado (veces)	4,82	3,26	3,05	3,22	3,11	4,24	4,48	4,55	4,77	≥ 3,0
Línea de Bonos N° 642 y 643:										
Endeudamiento Financiero Neto Consolidado (veces)	1,02	0,66	0,91	1,14	1,14	1,03	1,12	1,14	1,15	≤ 2,0
Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado (veces)	4,99	3,57	3,47	3,56	3,47	4,63	4,83	4,97	5,32	≥ 2,5

- **Aumento progresivo de Cobertura de Intereses a Sep-2013. Indicadores con holgura de 50% y 100% en líneas 533/534 y 642/643, respectivamente.**
- **Aumento de endeudamiento es producto del ciclo inmobiliario en esta fecha del año.**

Fuentes de Financiamiento por Tipo – Sep. 2013 vs Sep. 2012

	Septiembre 2013		
	Consolidado	ICSA	Aconcagua
Deuda Financiera:	442.969	119.117	312.728
Créditos de Capital de Trabajo	47.810	28.986	18.824
Créditos de Construcción	131.480		131.480
Créditos Estructurados Unidades	101.237	25.447	75.790
Bonos/financiamiento estructurado Salfacorp	88.817	36.033	41.660
Leasing	28.651	28.651	
Pasivos por Opciones sobre Terrenos	44.974		44.974
Otros			
Efectivo&Equivalentes	(21.181)	(17.827)	(2.910)
Deuda Financiera Neta	421.788	101.290	309.818
Saldo Cesiones sin Responsabilidad	14.912	12.484	2.428
Total Fuentes de Financiamiento Neto	436.700	113.774	312.246

	Diciembre 2012		
	Consolidado	ICSA	Aconcagua
Deuda Financiera:	406.929	145.364	266.204
Créditos de Capital de Trabajo	30.398	6.566	23.832
Créditos de Construcción	67.257		67.257
Créditos Estructurados Unidades	99.473	29.885	69.588
Bonos/financiamiento estructurado Salfacorp	134.434	75.279	63.794
Leasing	33.634	33.634	
Pasivos por Opciones sobre Terrenos	41.733		41.733
Otros			
Efectivo&Equivalentes	(31.989)	(13.215)	(16.508)
Deuda Financiera Neta	374.940	132.149	249.696
Saldo Cesiones sin Responsabilidad	71.820	43.136	28.684
Total Fuentes de Financiamiento Neto	446.760	175.285	278.380

Variación Deuda Financiera Neta	46.848	(30.859)	60.122
Variación Fuentes de Financiamiento Totales	(10.060)	(61.511)	33.867
Variación sin Créditos de Construcción	(74.283)	(61.511)	(30.356)

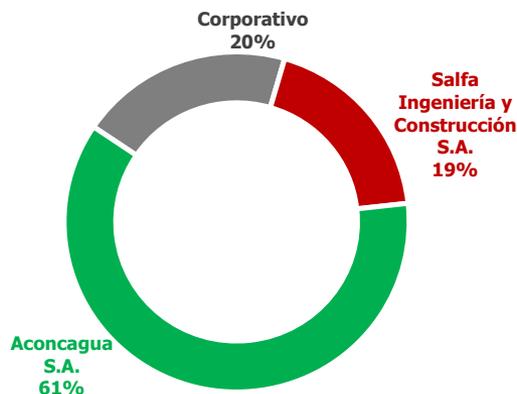
- **Créditos de Construcción – MM\$ 131.480:**
 - Aumento por MM\$ 64.223 financia el crecimiento de inventarios en construcción de Aconcagua – estacionalidad.
 - Gasto financiero es costo del inventario.
 - Fuente de pago es el inventario y no el EBITDA.
- Nuevo Crédito Estructurado (3 años) MUF 750 en Aconcagua
- Amortización del Bono Serie A en Mayo'13
- Pasivo por Opciones: exigibilidad facultativa por MM\$ 44.974
- Menor uso de cesiones de cartera por MM\$ 56.908 → mejor flujo de efectivo
 - Menor intercambio con financiamiento de capital de trabajo
- Flujo Positivo: aplicación de MM\$ 74.283 a fuentes distintas a financiamiento de construcción.
 - ICSA: MM\$61.511
 - Aconcagua: MM\$30.356

Perfil Consolidado de Pasivos Financieros

Flujo de Amortización de Deuda Financiera a Sep-13

Total: MM\$ 442.969

\$ Miles	Sep-Dic-13	2014	2015	2016	2017	2018+	Total
Créditos Cap. Trab. - Cartas de Crédito	28.549.204	2.782.248	-	-	-	-	31.331.452
Saldo de Cesiones de Cartera con Responsabilidad	11.424.560	7.253.966					18.678.526
Financiamiento Inmobiliario	68.565.183	62.914.910					131.480.093
Leasing	2.389.472	8.415.805	7.976.972	6.004.724	3.225.463	638.365	28.650.801
Créditos Estructurados	7.501.661	32.548.723	20.634.732	15.718.846	11.527.344	11.003.764	98.935.070
Bonos	2.357.194	25.388.756	25.395.844	2.411.374	2.412.263	30.850.699	88.816.130
Pasivos por Opciones sobre Terrenos	820.734	-	1.147.589	-	7.283.162	35.722.208	44.973.693
Derivados Registrados como Cobertura Financiera	-	102.794					102.794
Total	121.608.008	139.407.202	55.155.137	24.134.944	24.448.232	78.215.036	442.968.559
Capital	116.814.094	139.407.202	55.155.137	24.134.944	24.448.232	78.215.036	438.174.645
Intereses Devengados	3.934.621	859.293	-	-	-	-	4.793.914
Total	120.748.715	140.266.495	55.155.137	24.134.944	24.448.232	78.215.036	442.968.559



Fuentes de Pago de Vencimientos Sep-Dic 2013 - MM\$ 120.749:

- MM\$70.000 : Créditos construcción – venta inventario
- MM\$ 10.000-15.000: Generación operacional en ICSA
- MM\$ 10.000-20.000: Generación operacional en ACO (incluye terrenos)
- MM\$ 10.000-15.000: Nuevas cesiones
- MM\$ 20.000-24.000: Aumento de capital (destino Aconcagua)

Análisis Flujo de Caja Enero-Sept 2013 - ICOSA/ACO/SalfaCorp

	Consolidado	ICOSA	Aconcagua
EBITDA (Resultado Operacional + Depreciaciones & Amortizaciones)	41.261	32.373	8.410
-Intereses	(10.659)	(6.005)	(4.988)
-Impuestos	(3.790)	(3.202)	(297)
Subtotal	26.812	23.166	3.125
Var. Cuentas por Cobrar & relacionadas (excluye cesiones)	80.210	61.591	20.678
Var. Inventarios corrientes, excl. Inventario en Construcción	37.056	10.013	27.043
Mas: Transferencia desde Propiedades Inversión a Inventario	38.846		38.846
Var. Cuentas por Pagar & relacionadas corrientes (excl. Salfacorp)	(7.017)	(2.223)	4.039
Var. Otros Pasivos no financieros	(17.055)	(19.290)	2.235
Otras partidas	(15.979)	(1.475)	(17.694)
Subtotal Capital de Trabajo	116.061	48.617	75.147
Flujo Operacional	142.873	71.783	78.272

■ ICOSA:

- Impacto favorable de reducción de días calle

■ Aconcagua:

- Reducción de inventario viviendas nuevas
- Parte del aumento de existencias no es flujo – transferencia desde Propiedades de Inversión

Análisis Flujo de Caja Enero-Sept 2013 - ICOSA/ACO/Salfacorp

	Consolidado	ICOSA	Aconcagua
Flujo Operacional	142.873	71.783	78.272
Inversión en Viviendas en Construcción	(92.660)	(2.577)	(90.083)
Adiciones Netas al Activo Fijo	(4.581)	(4.094)	(487)
Subtotal Inversión Operacional	(97.241)	(6.671)	(90.570)
Variación Inventarios no corrientes (opciones)	(5.969)	0	(5.969)
Variación Cuentas por Pagar no corrientes (excl. Salfacorp)	(1.440)	0	(1.609)
Adiciones de intangibles	(1.214)	(684)	(530)
Adiciones a Propiedades de Inversión	(18.887)	0	(18.887)
Desapropiaciones Propiedades de Inversión	487	0	487
Subtotal Inversión de largo plazo	(27.023)	(684)	(26.508)
Aportes&Adquisición Sociedades	(6.751)	0	(6.751)
Dividendos Recibidos de Asociaciones	5.048	413	4.635
Subtotal Flujo Asociaciones	(1.703)	413	(2.116)
Flujo Inversión	(125.966)	(6.941)	(119.194)
Dividendos Pagados	(6.847)	(3.330)	(4.371)
Flujo de Caja Libre (a)	10.060	61.511	(45.293)

■ ICOSA:

- Inversión Operacional inferior a la depreciación.
- Pago de dividendos a Salfacorp por MM\$ 3.330
- Flujo Libre por MM\$ 61.511

■ Aconcagua:

- Inversión Operacional en viviendas en construcción, financiada con el activo.
- Adiciones de nuevas P.I. por MM\$ 18.887
- Pago de dividendos a Salfacorp por MM\$ 4.371
- Flujo Libre por MM\$ <45.293>

Análisis Flujo de Caja Enero-Sept 2013 - ICOSA/ACO/Salfacorp

	Consolidado	ICOSA	Aconcagua
Flujo Operacional	142.873	71.783	78.272
Flujo Inversion	(125.966)	(6.941)	(119.194)
Dividendos Pagados	(6.847)	(3.330)	(4.371)
Flujo de Caja Libre (a)	10.060	61.511	(45.293)
Aplicación del Flujo de Caja Libre:			
Variación Créditos Construcción (financiamiento activos) (b)	64.223	0	64.223
Variación Leasings (financiamiento activos) (b)	(4.983)	(4.983)	0
Variación Pasivo por Opciones sobre Terrenos (financiamiento activos) (b)	3.241	0	3.241
Subtotal financiamientos sobre Activos	62.481	(4.983)	67.464
Variación Financiamientos de Capital de Trabajo	17.412	22.420	(5.008)
Variación Créditos Estructurados Bancos/Deuda Matriz	1.764	(4.438)	6.202
Variación Bonos/Deuda Matriz	(45.617)	(39.246)	(22.134)
Variación Efectivo&equivalentes	10.808	(4.612)	13.598
Subtotal Otros financiamientos sobre Flujo	(15.633)	(25.876)	(7.342)
Variación Deuda Financiera Neta	46.848	(30.859)	60.122
Variación Cesiones sin Responsabilidad	(56.908)	(30.652)	(26.255)
Aumentos de Capital Recibidos			11.426
Flujo de Fuentes de Financiamiento	(10.060)	(61.511)	45.293
Flujo de Caja Libre + Financiamiento de Activos (a+b)	72.541	56.528	22.171

ICOSA - Flujo Libre por MM\$61.511 se aplicó en:

- Reducción de Deuda Financiera Neta MM\$30.859
- Disminución de cesiones sin responsabilidad en MM\$30.652

Aconcagua - Flujo Libre por MM\$<45.293>, se financia con:

- Financiamiento sobre activos MM\$67.464
- Aumento de Capital por MM\$11.426
- Disminución de financiamientos sobre flujo por MM\$7.342
- Disminución de cesiones sin responsabilidad por MM\$26.255

Conciliación Flujo Operacional

Flujo Operacional Sg. Análisis:	MM\$142.873
Menos: Inversión Inventarios Constr.	MM\$<92.660>
Menos: Variación Cesiones Cartera s/resp.:	MM\$<56.908>
<u>Otras partidas (dividendos, intereses, impuestos, otros):</u>	<u>MM\$<15.621></u>
= Flujo Operacional sg. "FECU":	MM\$<22.316>



04

TEMAS DE INTERÉS & CONCLUSIONES

Salfa ICSA; Unidad de Montajes

Proyecto Quadra Mining; Sierra Gorda S.C.M.; II Región

Estado General de la Industria Inmobiliaria

■ Demanda

- ✓ Ajuste Moderado de la venta de viviendas a la baja, normal a los ciclos habituales de la industria
- ✓ Fundamentales de la Demanda siguen sanos
 - Tasa de Largo Plazo en rangos bajos
 - Alto empleo
 - Carteras hipotecarias con buena conducta
 - Buen acceso a créditos (salvo segmentos de bajos ingresos)

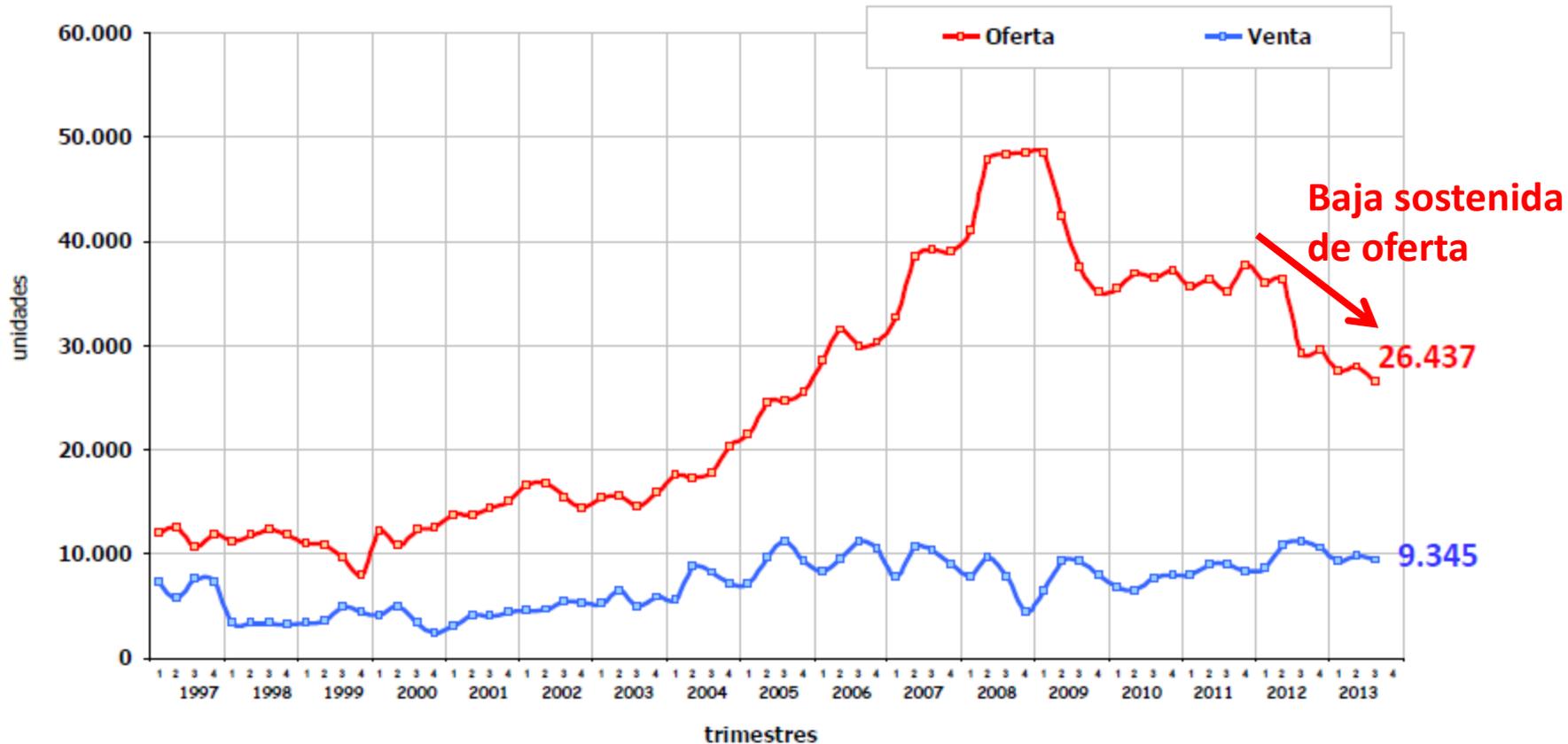
■ Oferta

- ✓ Disminución sostenida de la oferta por 2 años
- ✓ Algunos factores estructurales
 - Escasez de terrenos
 - Dificultad con costos versus precios de venta
 - Escasez de empresas dispuestas a construir viviendas para terceros
 - Marco regulatorio cada vez más complejo y largo

Consecuencias

- **Todo esto ha provocado que la Industria esté muy vendida en verde**
- **Esta condición se ha ido agudizando (demanda se mantiene, oferta sigue bajando)**
- **Empresas acumulan grandes backlogs, a plazos largos, aún pendientes de construirse, con la consiguiente incertidumbre de costos**

Mercado Total de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago (Unidades período Enero 1981 – Septiembre 2013)



RESULTADOS TERCER TRIMESTRE DE 2013

VENTAS TRIMESTRALES

Durante el tercer trimestre del 2013 las ventas totales (entrega inmediata + en verde) fueron de 9.345 unidades y 34.780 MUF.

Unidades

Miles de UF

Respecto al trimestre anterior:



-3,6%



-0,4%

Respecto al mismo trimestre 2012:



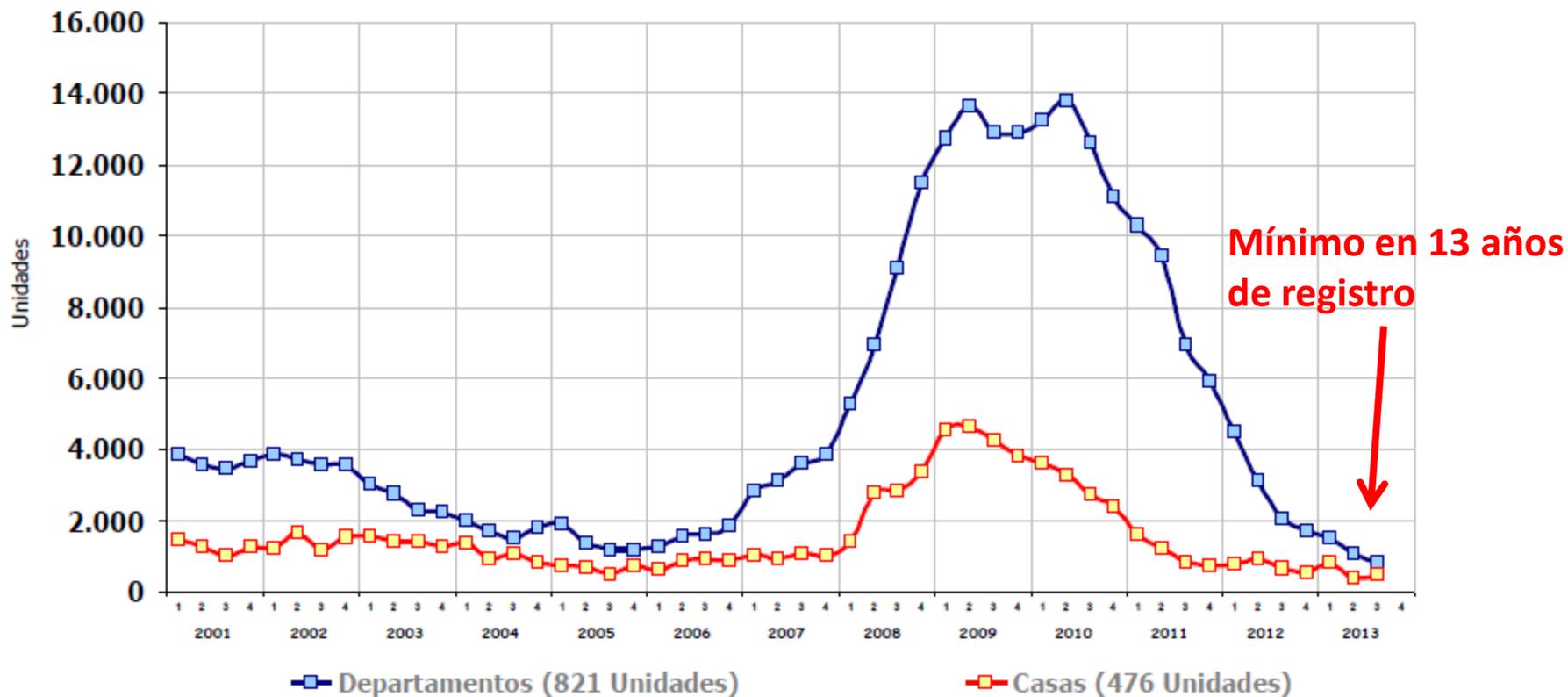
-16,2%



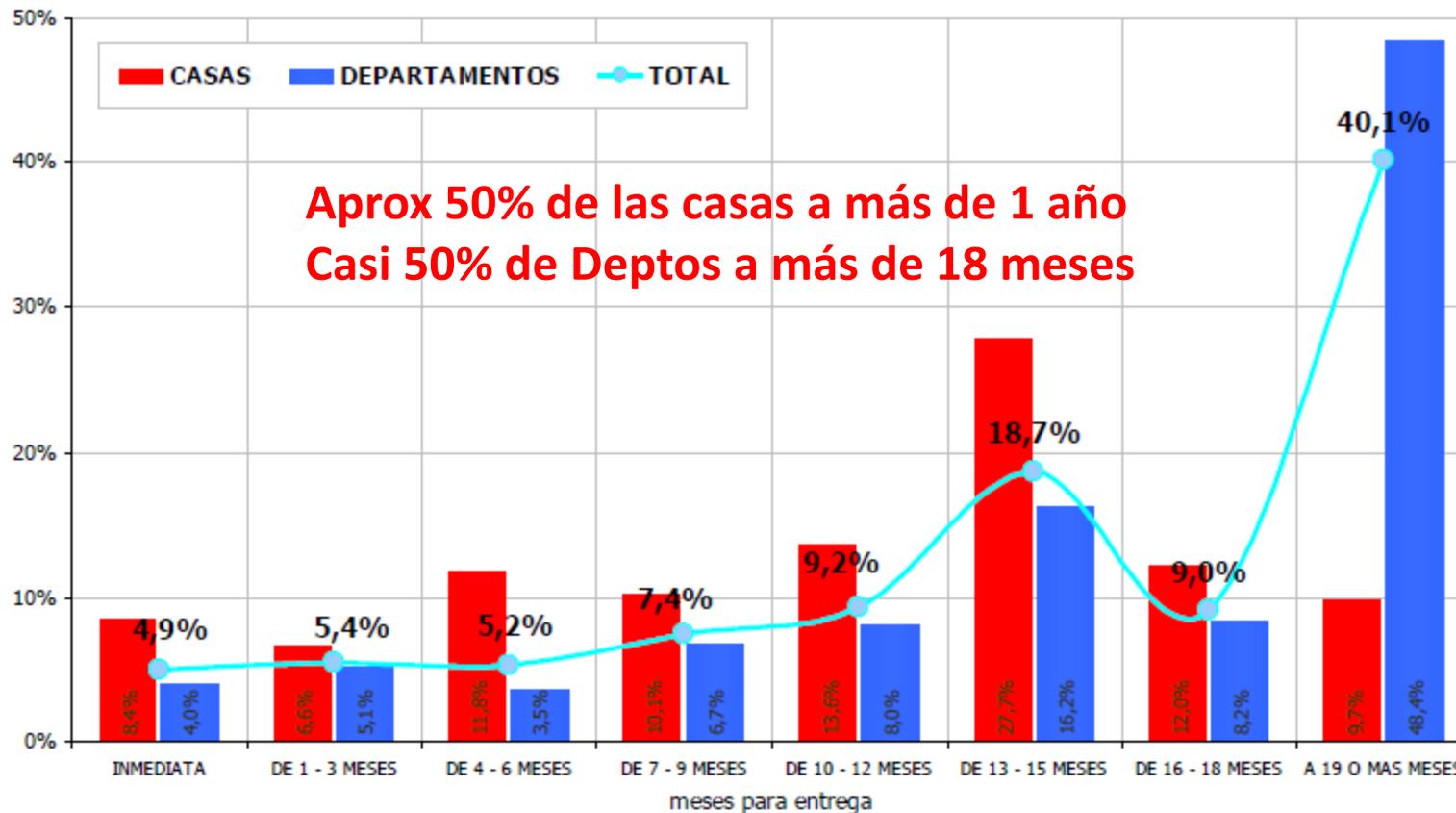
-2,4%

En los primeros 9 meses del año 2013 la venta de viviendas en el Gran Santiago registró una disminución de -7,4% respecto de igual período de 2012.

Oferta Disponible para Entrega Inmediata (Unidades período Enero 2001 – Septiembre 2013)



Fecha de Entrega de la Actual Oferta de Viviendas 3er Trimestre 2013



Cómo enfrenta Aconcagua este Escenario?

- **Nuestro objetivo es rentabilizar el producto que tenemos, vendiendo a buenos precios, con eficiencia en costos y buen control de procesos.**
- **A septiembre 2013 tenemos un Backlog de Promesas de UF 12 Millones, equivalente a aproximadamente 1 año ventas.**
- **No somos partidarios de continuar acumulando un backlog de Promesas exageradamente extendido en el tiempo.**
- **Hemos establecido nuestro programa de producción 2013 y 2014 en el rango de Escrituras Combinadas de entre UF 11 y 12 Millones.**
- **Esto es coherente con la generación de promesas de compraventa esperada para 2013, en el Rango de UF 11,5 a 12 Millones de UF**
- **A septiembre 2013 ya había promesas suficientes en el Backlog para el objetivo de escrituración anual, así como un 40% del objetivo de escrituración del 2014.**
- **En aquellas zonas en que se mantenga la tendencia a reducción de la oferta es posible que sigan incrementándose moderadamente los precios.**

Conclusiones: ¿Qué nos dicen los Resultados a Sep-13?

- Hemos ido mejorando de manera progresiva el mix de ventas de ICESA
 - Aumento de ventas en especialidades con mejores márgenes
 - Recuperación de márgenes en Perú
- Mejora progresiva en el mix de ventas de Aconcagua
 - Mayor peso inmobiliario vs edificación terceros
 - Crecimiento moderado de la escrituración combinada
- Hemos reducido deuda financiera que se paga con EBITDA (no construcción) en MM\$ 74.283
- Vemos cómo empezamos a disminuir costos financieros
- Estamos viendo mayores utilidades del Controlador
- Mayores retornos sobre patrimonio en el mediano plazo



PRESENTACIÓN ROADSHOW AUMENTO DE CAPITAL 2013

NOVIEMBRE 2013