

## PRESENTACIÓN CORPORATIVA

EMISIÓN DE EFECTOS DE COMERCIO SERIE 1 Y 2

JUNIO 2009

[www.salfacorp.com](http://www.salfacorp.com)



# CONTENIDOS

**SALFACORP**

CAPÍTULO 01

**LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN**

CAPÍTULO 02

**UNIDADES DE NEGOCIO**

CAPÍTULO 03

**ANTECEDENTES FINANCIEROS**

CAPÍTULO 04

**LA EMISIÓN**

CAPÍTULO 05

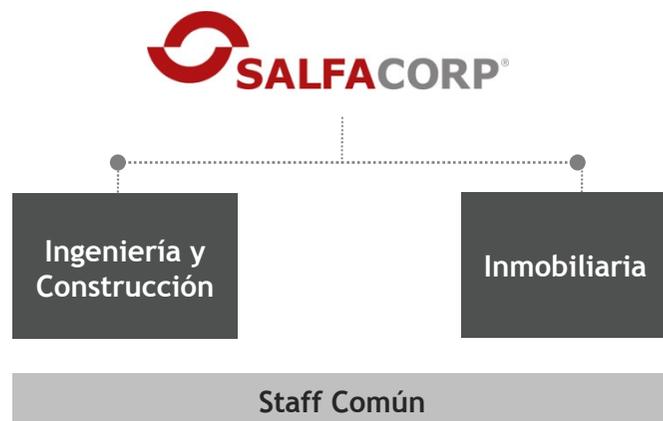


SALFACORP

CAPÍTULO 01



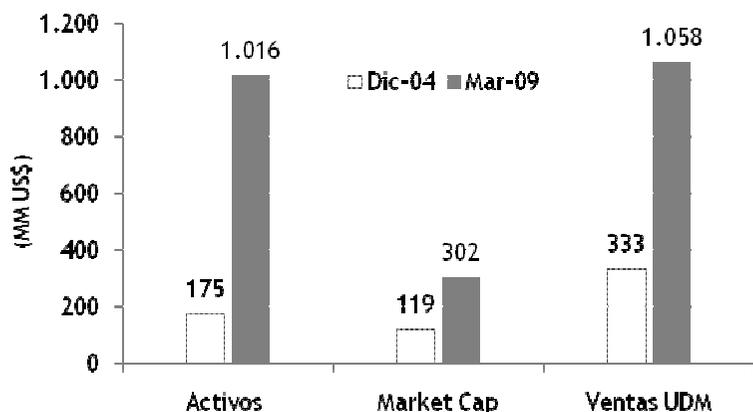
## SALFACORP...UNA EMPRESA CONSOLIDADA



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

- 80 años de historia en las grandes obras del país,
- Fuerte posicionamiento en los negocios de Ingeniería y Construcción y Desarrollo Inmobiliario:
  - ✓ Liderazgo histórico en Ingeniería y Construcción,
  - ✓ Segunda empresa inmobiliaria tras fusión con Aconcagua y Fourcade,
- Empresa sustentable,
  - ✓ Continuo fortalecimiento de la estructura organizacional,
  - ✓ Relaciones de largo plazo con clientes,
- Manejo flexible de los negocios para potenciar el crecimiento y la rentabilidad,
  - ✓ Enfoque en Montaje Industrial,
  - ✓ Uso de know how en nuevos negocios:
    - mantención industrial, construcción de túneles y puertos,

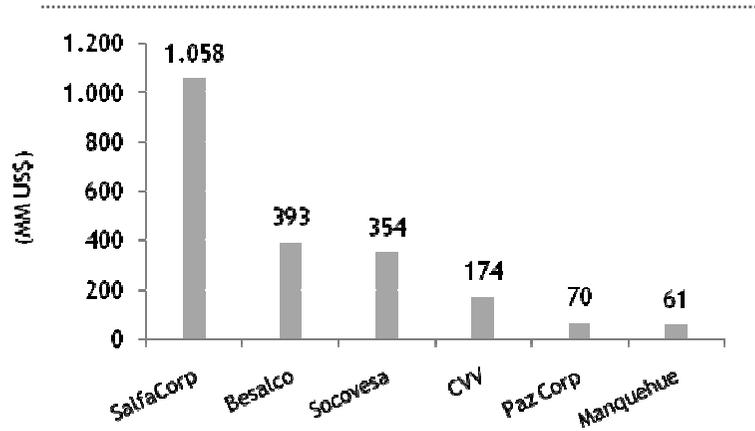
SalfaCorp, marzo de 2009 (\*)



(\*) Considera el tipo de cambio al cierre de diciembre de 2004 (\$557,40/US\$) y marzo 2009 (\$583,26/US\$)

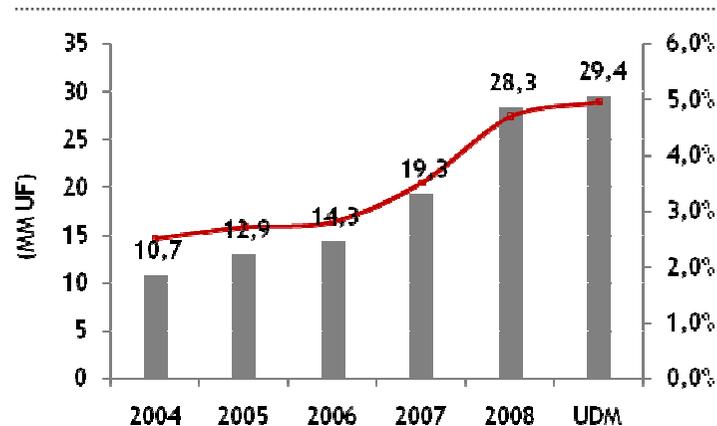
# SALFACORP...RECONOCIDO LIDERAZGO

**Ingresos UDM Principales Compañías de la Industria (mar-09)**



Fuente. SVS.

**Evolución Ventas y Participación de Mercado SalfaCorp**



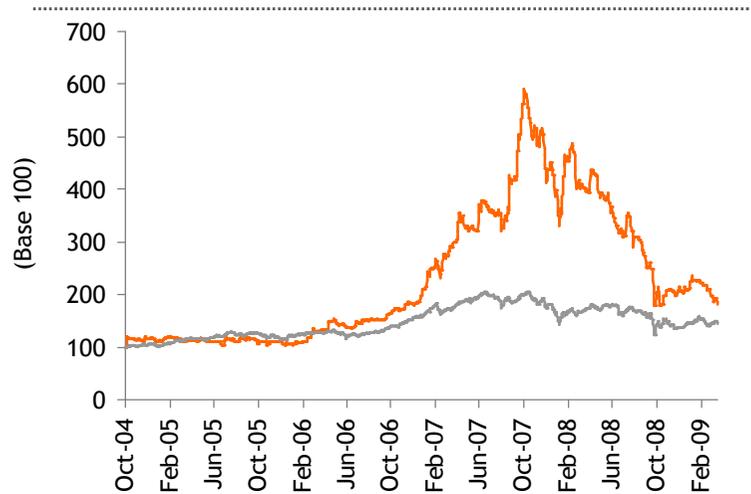
Fuente. SalfaCorp - Cámara Chilena de la Construcción.

- **Internacionalización de bajo riesgo,**
  - ✓ De la mano con clientes,
  - ✓ Ingreso a Perú, Argentina y Colombia (ventas '08: MM US\$102),
  - ✓ Exportación del modelo de negocios de especialización,
  - ✓ Plataforma para expansión internacional.
  
- **Activa gestión financiera permite crecimiento sustentable,**
  - ✓ Diversificación de fuentes de financiamiento: fondos de inversión, compañías de seguros y efectos de comercio,
  - ✓ Emisión de Bonos en el mercado local (MM UF3,0 con plazos entre 5 y 21 años),
  - ✓ Aumento de Capital en el mercado local (MM US\$40),
  - ✓ Renovación de Efectos de Comercio en el mercado local (UF 200.000),
  - ✓ Reestructuración de pasivos de corto plazo a largo plazo (MM UF3,3).



# SALFACORP...UN MODELO VALIDADO POR EL MERCADO

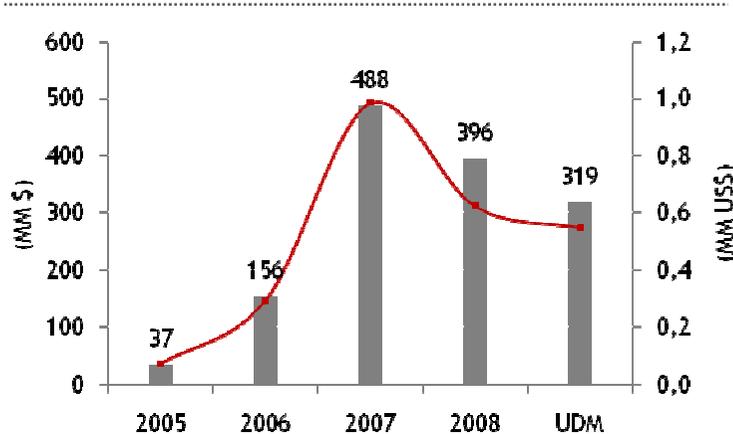
**Evolución Precio Acción SalfaCorp vs IPSA**



La Compañía ha mostrado una positiva evolución en sus resultados, consolidándose como un activo agente en el mercado de capitales, lo que se ha reflejado en la valorización de la Compañía y en el volumen de transacciones:

- Apertura a Bolsa en octubre de 2004,
- Apreciación de la acción de 81,8% desde su apertura en 2004 a marzo 2009 vs 41,8% del IPSA en el mismo período,
- Constante crecimiento en la liquidez de la acción,
  - ✓ Monto Promedio Transado Diario MM \$319 (UDM)
- Incorporación al índice IPSA en el 2008,

**Montos Promedios Transados Diarios**



**Clasificación de Riesgo, marzo 2009**

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

## 80 AÑOS DE HISTORIA

**1929**

Inicio de actividades bajo el nombre de Salinas y Fabres,

**1930-1960**

Ejecución de importantes obras: Estadio Nacional (1938), Templo Motivo de Maipú (1946) y Oleoducto Con-Cón Maipú (1958),

**1951**

Apertura de sucursal en Punta Arenas,

**1976**

Transformación en Sociedad Anónima,

**1993**

Creación de filial Empresa de Montajes Industriales Salfa S.A. y Salfa Inmobiliaria S.A. (canaliza operaciones inmobiliarias en Santiago y Punta Arenas),

**1997**

Constitución de Inmobiliaria Geosal S.A. en partes iguales con Corporación Geo (centraliza operaciones inmobiliarias en V Región y Región Metropolitana),



**1998**

Reestructuración corporativa, a través de la creación de filiales especializadas,

**2004**

Apertura en Bolsa (25% propiedad) y aumento de capital (MMUS\$24), Adquisición del 50% de Inmobiliaria Geosal S.A., Reestructuración corporativa bajo la matriz SalfaCorp S.A.,

**2006**

Apertura de oficina en China (abastecimiento de materiales), Adquisición del 100% de Metalúrgica Revesol,

**2007**

Inicio de proceso de internacionalización: Argentina (Salfa Construcciones Transandinas S.A.) y Perú (Salfa Perú S.A.), Adquisición del 70% de Des&Sal S.A.C. (Perú), Fusión con Aconcagua S.A., una de las principales inmobiliarias del país.

## PRINCIPALES HITOS 2008 Y 2009



### 2008

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

Ingreso de la acción de SalfaCorp S.A. en el Índice de Precios Selectivo de Acciones (IPSA),

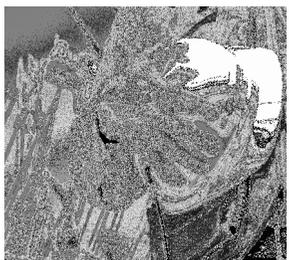
Emisión de bonos en el mercado local - primera de la industria - colocando MM UF 3,0 distribuidos en dos series a 5 y 21 años plazo,

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



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

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



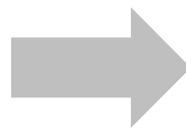
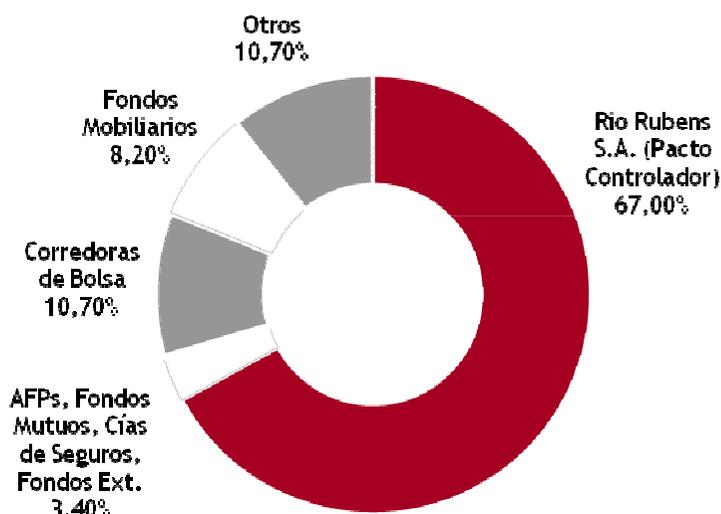
### 2009

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

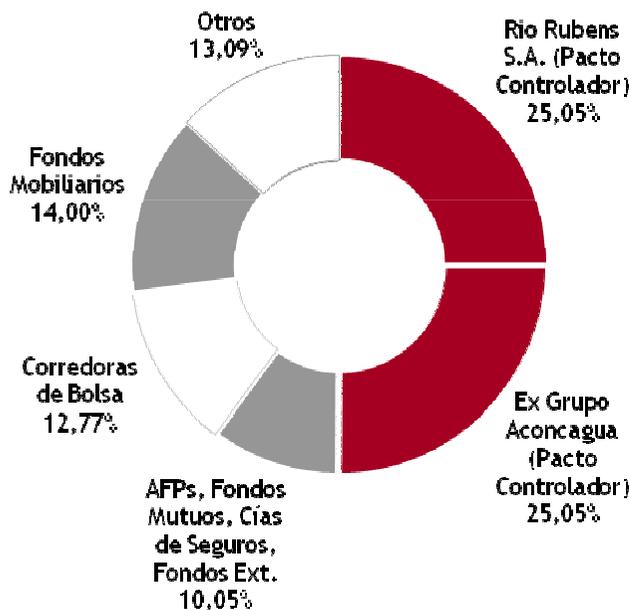
Reorganización de la estructura de negocios, fusionando Salfa Desarrollo S.A. con unidades de negocios de Ingeniería y Construcción e Inmobiliaria.

**GOBIERNO CORPORATIVO, PROFESIONAL Y MODERNO**

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



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

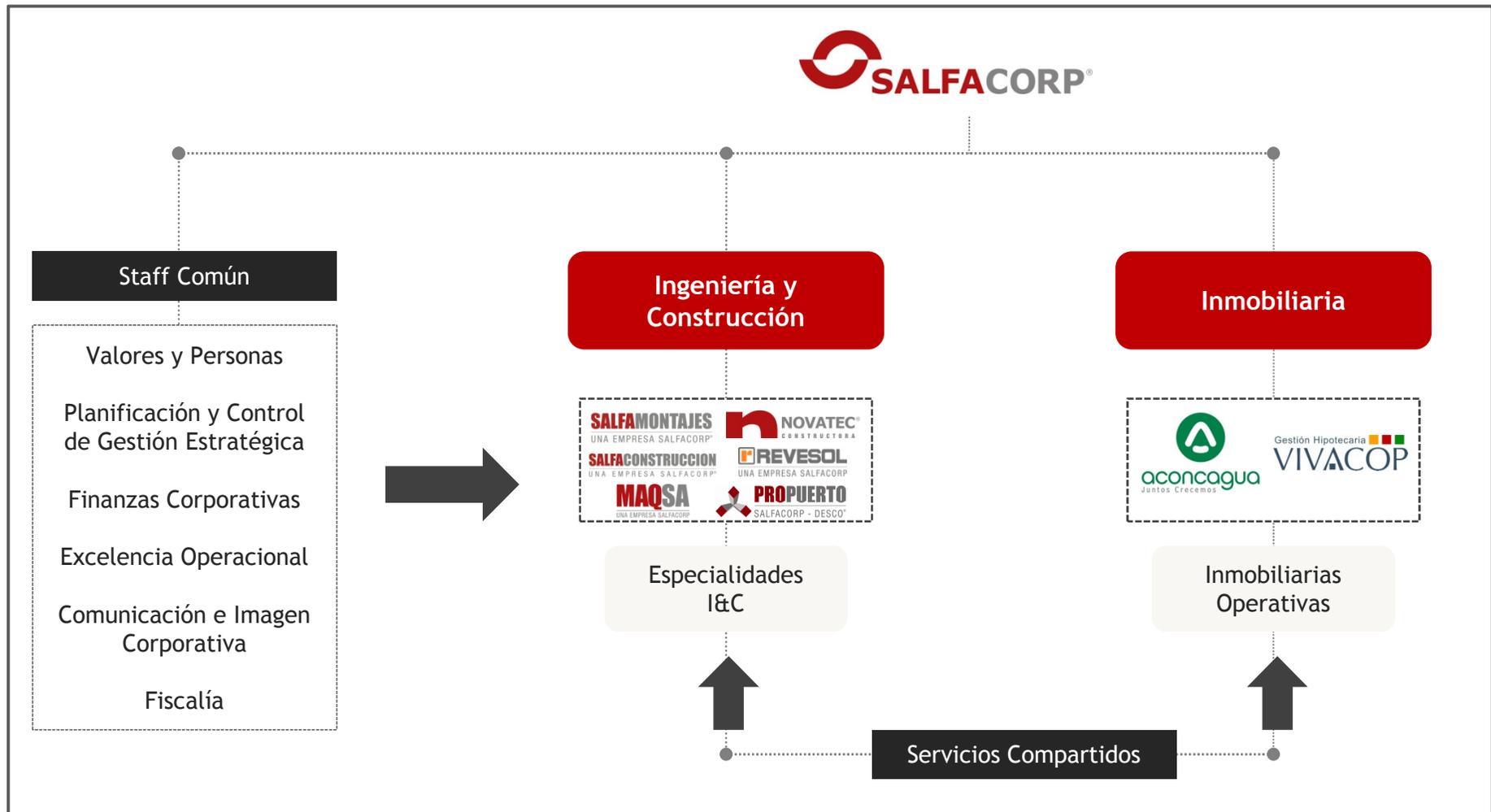


- Inversionistas prestigiados y con visión de largo plazo,
- Directorio profesional con presencia de directores independientes,



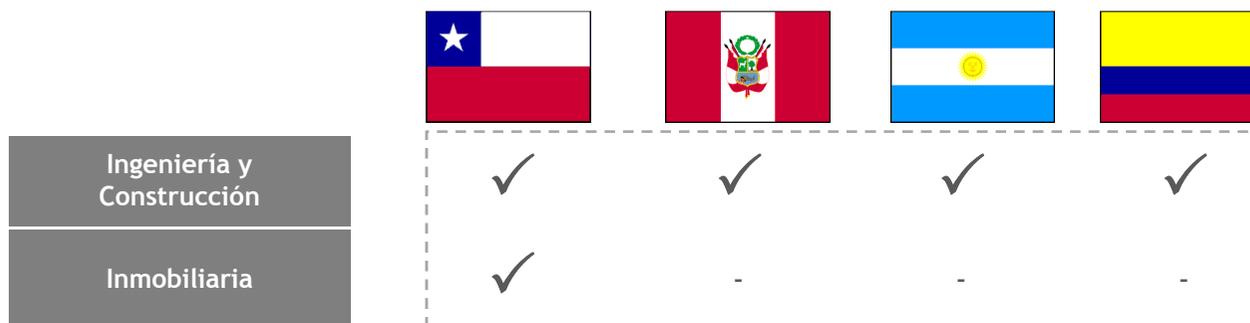
- Administración profesional y con amplia experiencia en el negocio,
- Comité de Directores y especializados por unidad de negocio y capital humano.

# MODELO DE NEGOCIOS: VENTAJAS COMPETITIVAS ESTRATÉGICAS Y SINERGIAS

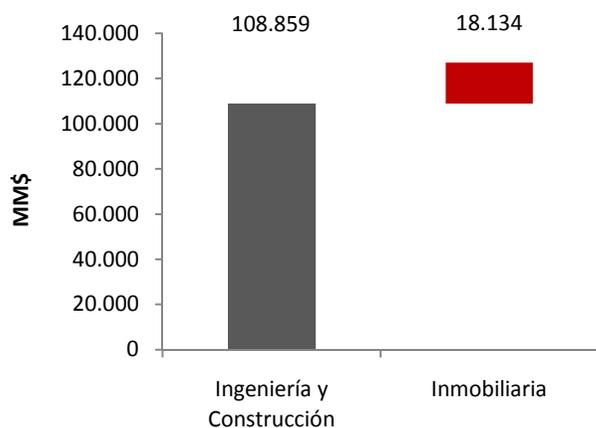


# DIVERSIFICACIÓN Y COMPLEMENTARIEDAD DE NEGOCIOS...

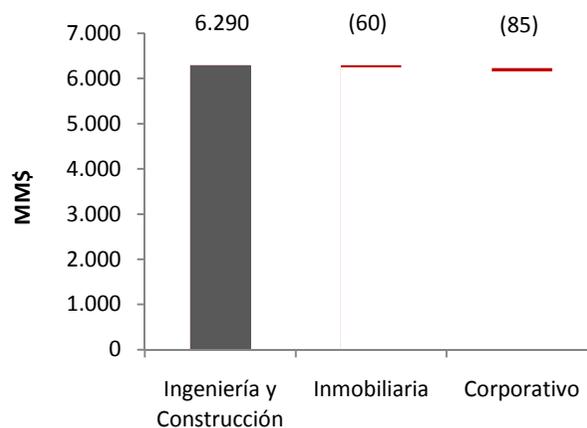
2 unidades de negocio ...presencia en 4 países



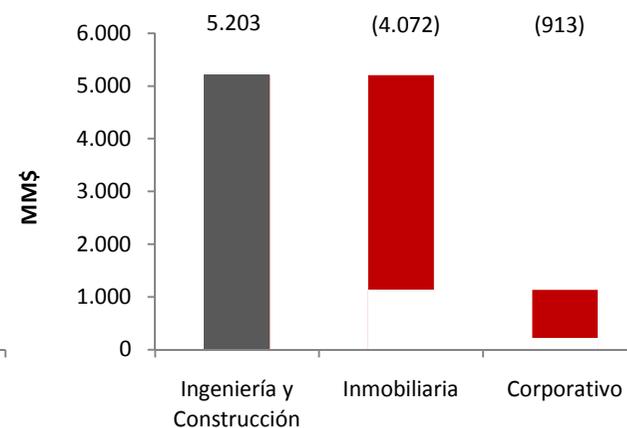
Composición Ventas (1T-09)  
Total: M \$126.992.845



Composición EBITDA (1T-09)  
Total: M \$6.145.526



Composición Utilidad (1T-09)  
Total: M \$220.524



Nota. Composición de EBITDA y Utilidad del Ejercicio no incluyen ajustes por concepto de gastos corporativos.

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



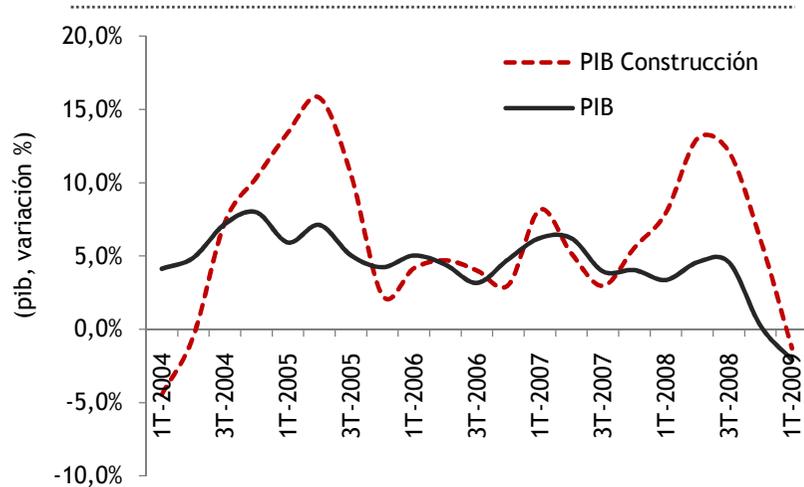
# LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 02

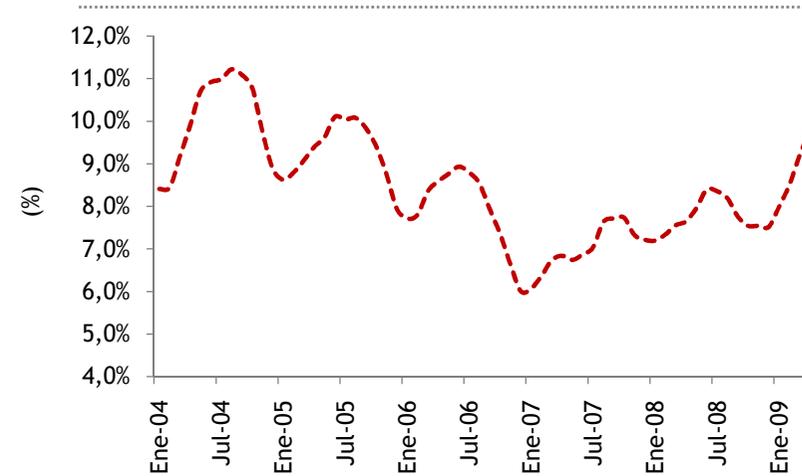


**ENTORNO ECONÓMICO MIXTO**

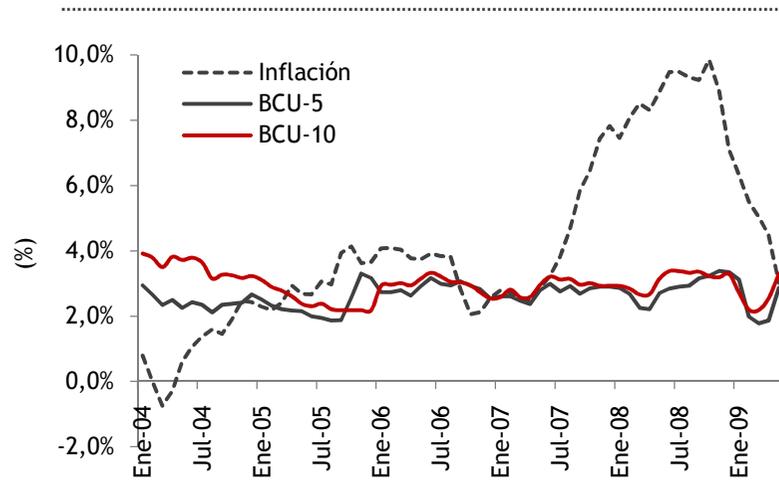
**PIB Economía Nacional vs PIB Construcción**



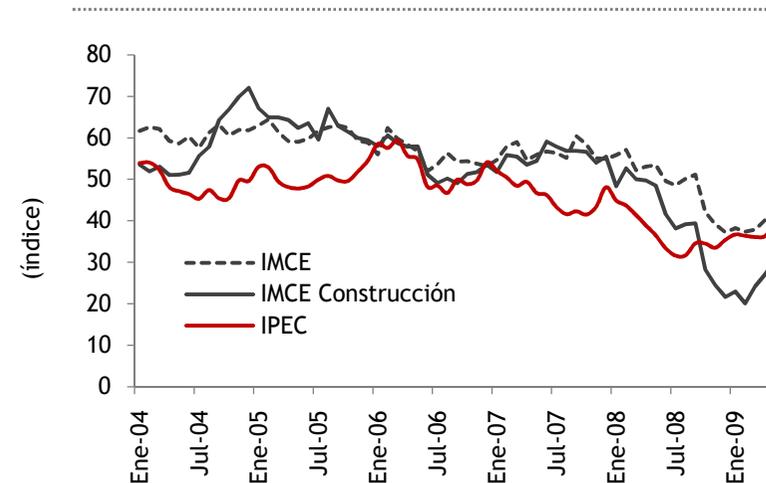
**Tasa de Desempleo**



**Tasas de Interés (BCU) vs Inflación**

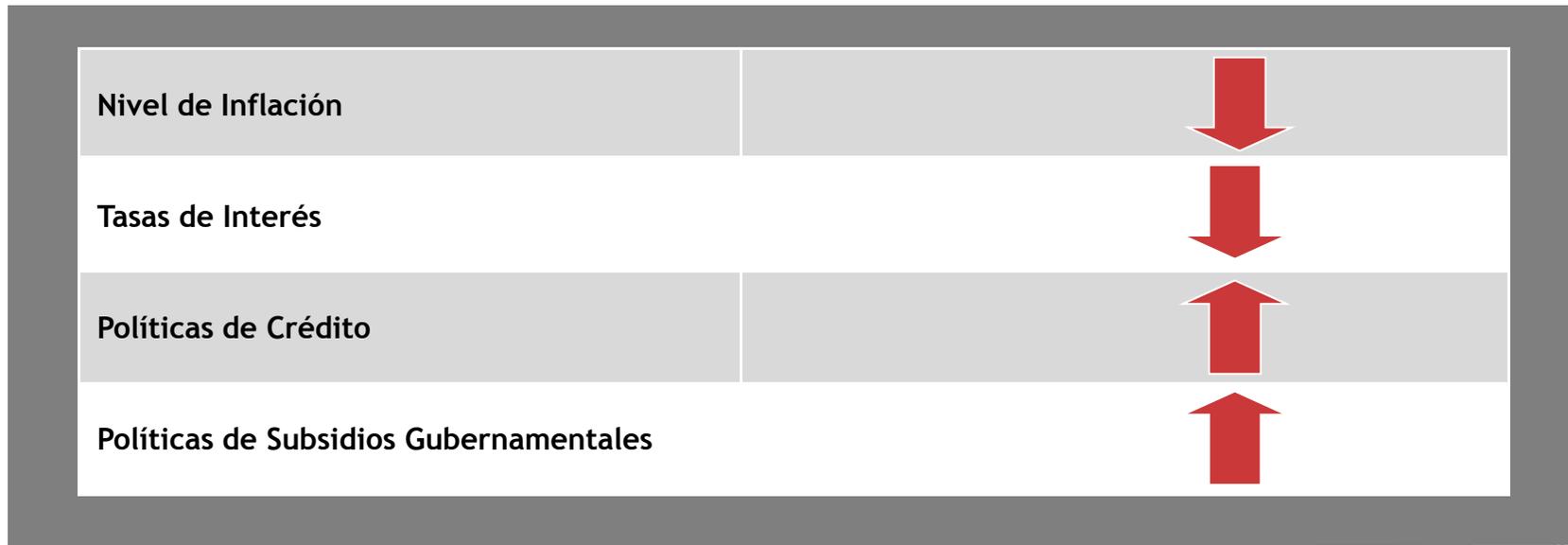


**Expectativas Económicas**

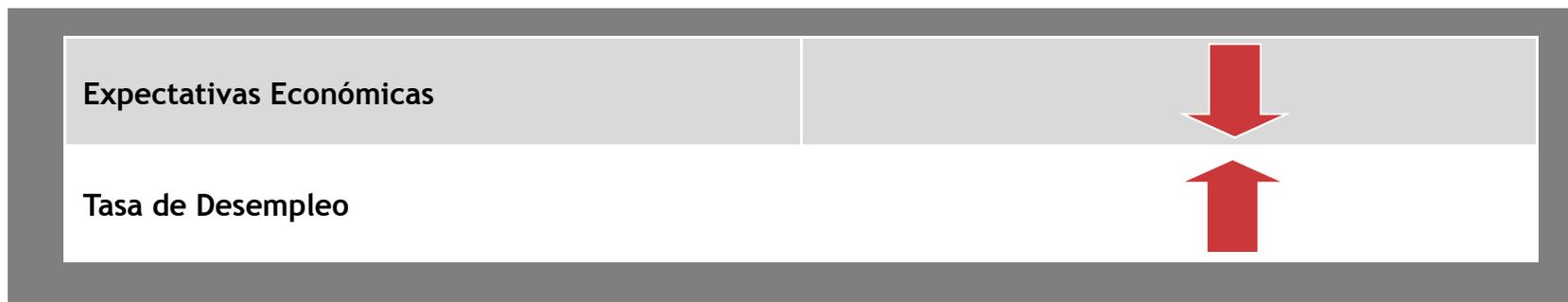


ENTORNO ECONÓMICO MIXTO

(+)

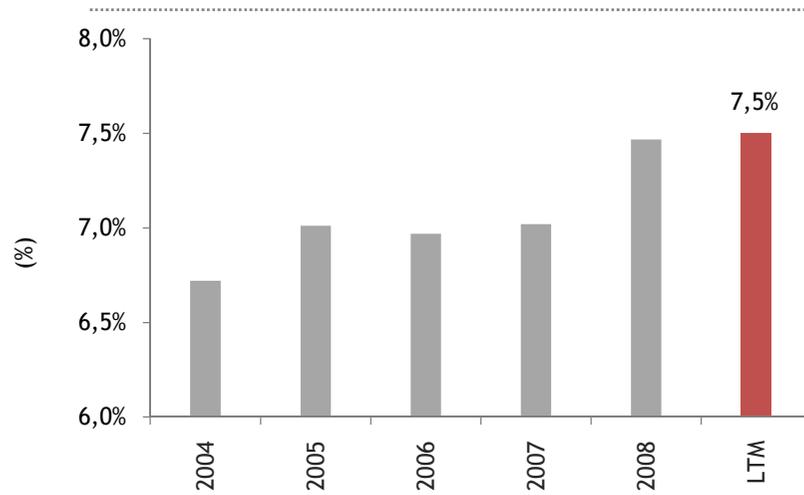


(-)



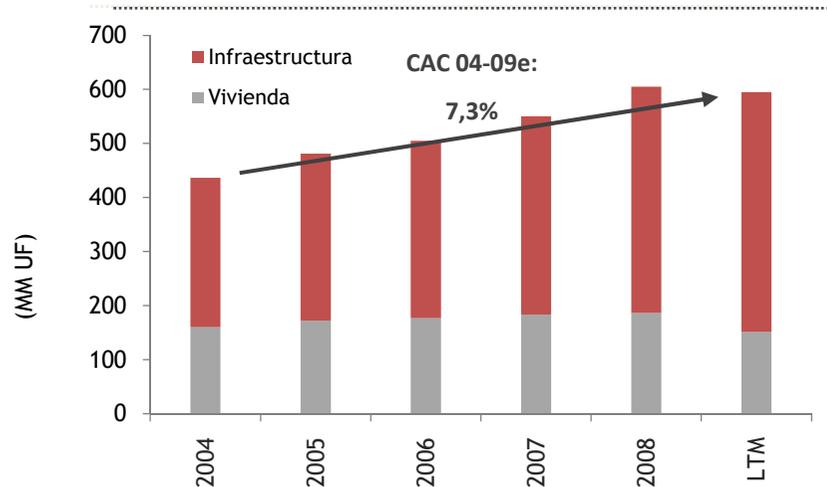
# LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

**% PIB Construcción / PIB**

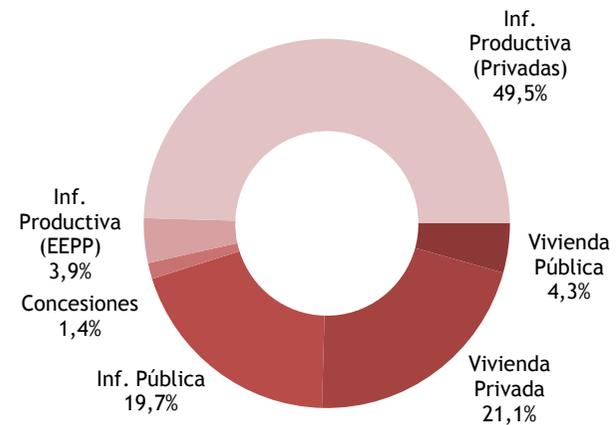


- Industria de gran relevancia para el país (7,5% del PIB),
- Crecimiento promedio anual de 7,3% en los últimos 5 años,
- Industria atomizada y con crecientes niveles de consolidación lo que favorece posición de grandes compañías con portfolios diversificados,
- Industria se divide en dos áreas principales :
  - ✓ Infraestructura (Ingeniería y Construcción),
  - ✓ Vivienda (Desarrollo Inmobiliario).

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

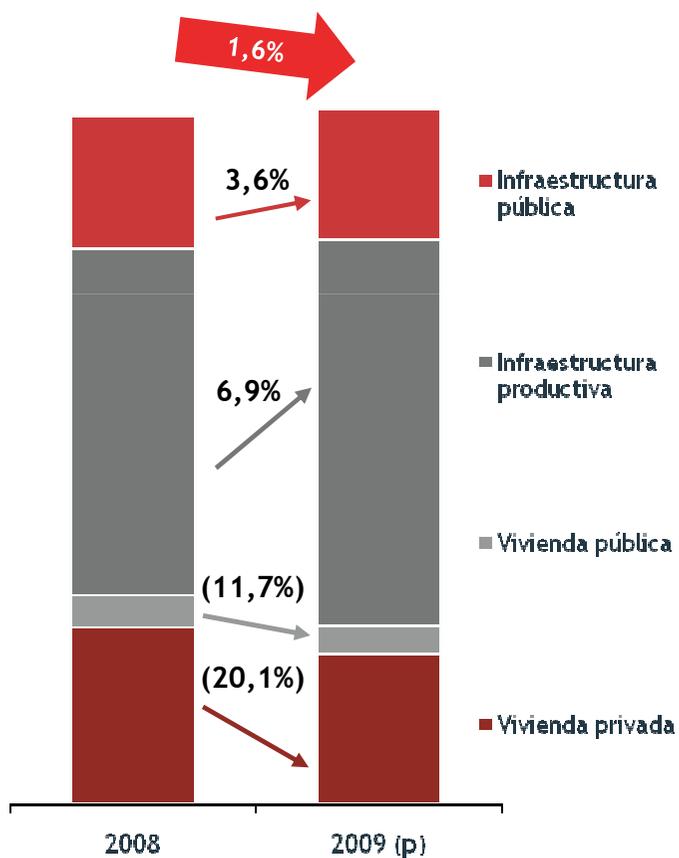


**Composición de la Inversión en Construcción (Inversión 2009e: MM UF598,2)**



# PERSPECTIVAS PARA LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

SalfaCorp participa activamente en los sectores más relevantes (Infraestructura Productiva y Vivienda Privada), que representan en torno al 70% de la industria de la construcción en Chile.



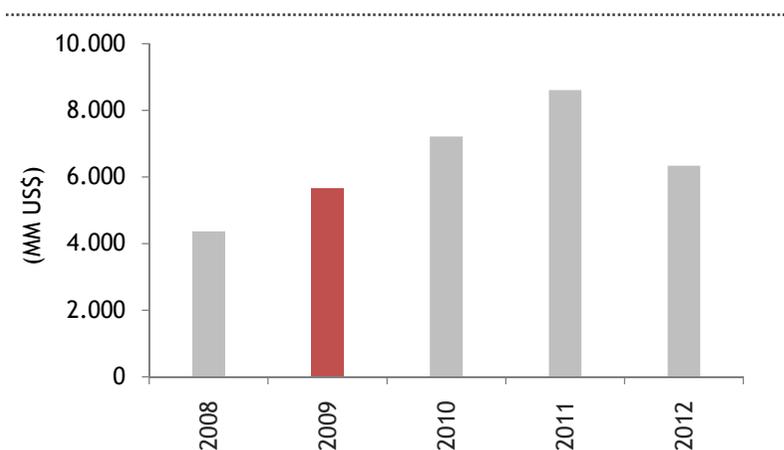
Variación Inversión en Construcción 2008 vs 2009e

Sector	MMUF			Var. % '09e/08 Optimista
	2008	2009e Optimista	2009e Pesimista	
<b>Vivienda</b>	<b>186,6</b>	<b>151,5</b>	<b>147,0</b>	<b>-18,8%</b>
Pública	29,1	25,7	25,7	-11,7%
Privada	157,5	125,8	121,3	-20,1%
Copago Prog. Sociales	8,7	14,3	14,3	64,4%
<b>Inmob. sin Subsidios</b>	<b>148,8</b>	<b>111,5</b>	<b>107,0</b>	<b>-25,1%</b>
<b>Infraestructura</b>	<b>418,2</b>	<b>443,1</b>	<b>423,9</b>	<b>6,0%</b>
Pública	121,1	125,5	125,5	3,6%
Pública	97,2	90,5	90,5	-6,9%
Empresas Autónomas	15,2	26,8	26,8	76,3%
Concesiones OOPP	8,7	8,2	8,2	-5,7%
Productiva	297,0	317,6	298,4	6,9%
Empresas Públicas	17,7	23,3	23,3	31,6%
<b>Privadas</b>	<b>279,3</b>	<b>294,3</b>	<b>275,1</b>	<b>5,4%</b>
<b>Inversión en Construcción</b>	<b>604,8</b>	<b>594,9</b>	<b>570,9</b>	<b>-1,6%</b>

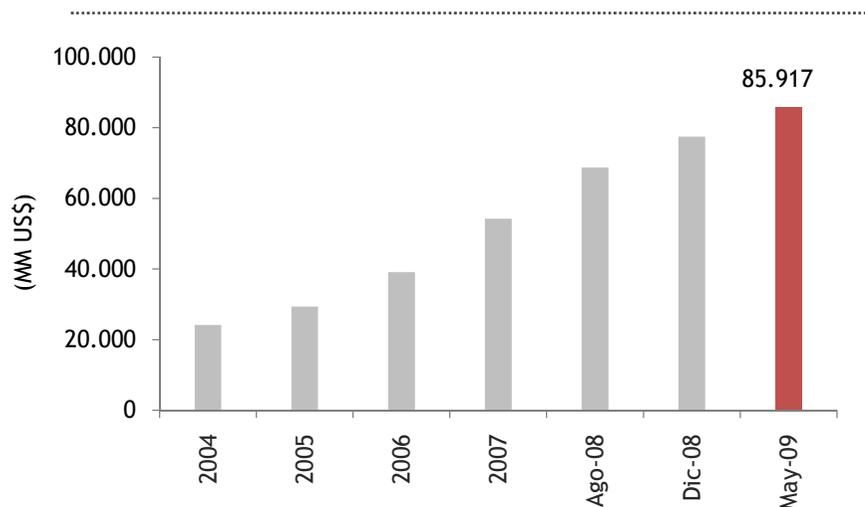
**INFRAESTRUCTURA... ↑ GASTO EN CONSTRUCCIÓN EN FUTUROS PROYECTOS DE INVERSIÓN**

- Gasto en construcción (MM US\$ 5.660) crecería en 2009e (+29% '09e/'08) y 2010e (+27,4% '10e/'09e)
  - ✓ Montaje Industrial al alza (energía y minería),
  - ✓ Obras Civiles y vivienda disminuyen,
- *Record* de proyectos de inversión a ser desarrollado en los próximos años.

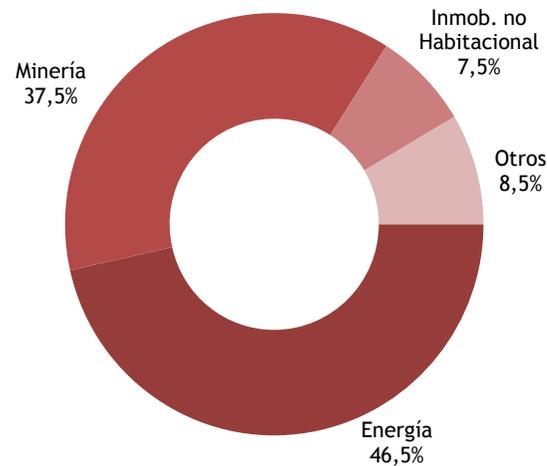
**Gasto en construcción**  
MM US\$5.660 ('09e)



**Catastro de proyectos futuros de inversión**  
MM US\$85.917 (may'09)



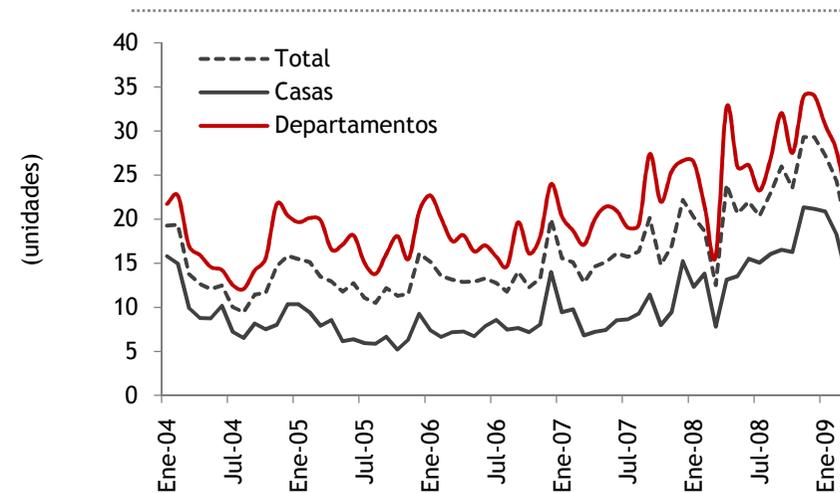
**Composición del Backlog de Proyectos de Inversión Productiva en Chile (MM US\$85.917)**



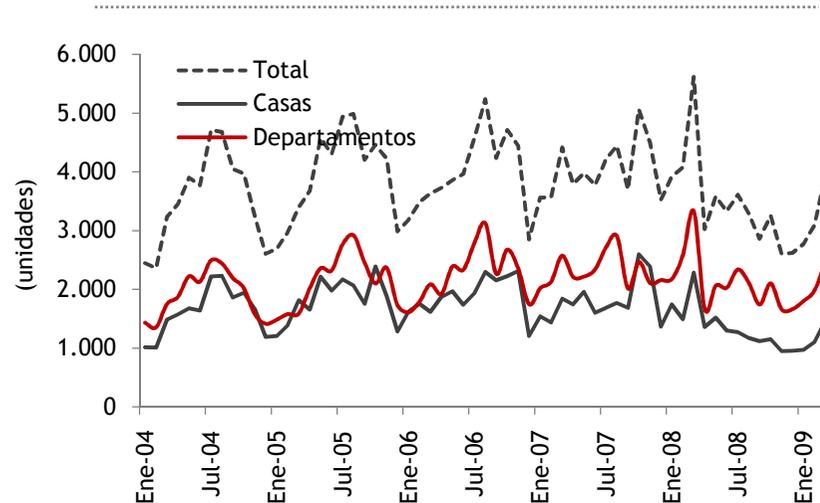
# VIVIENDA...SITUACIÓN Y TENDENCIA DE MERCADO

- Situación del Mercado Inmobiliario (1T-09)
  - ✓ dinámica similar a 4T-08,
  - ✓ ventas continúan deprimidas, aunque las ofertas especiales han tenido cierto efecto marginal,
  - ✓ stock se mantiene elevado,
  - ✓ velocidad de ventas se mantiene baja,
- Panorama Inmobiliario (2009e)
  - ✓ sujeto a la evolución de la economía chilena y su desempeño respecto de la economía global,

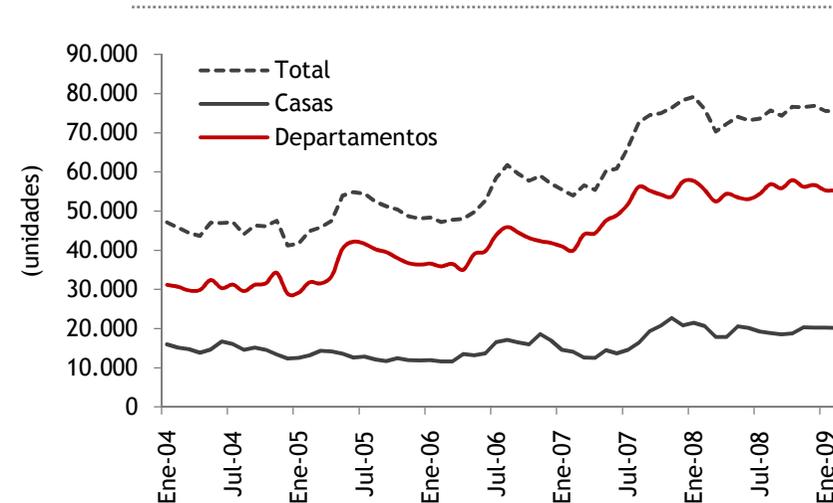
Meses para agotar stock

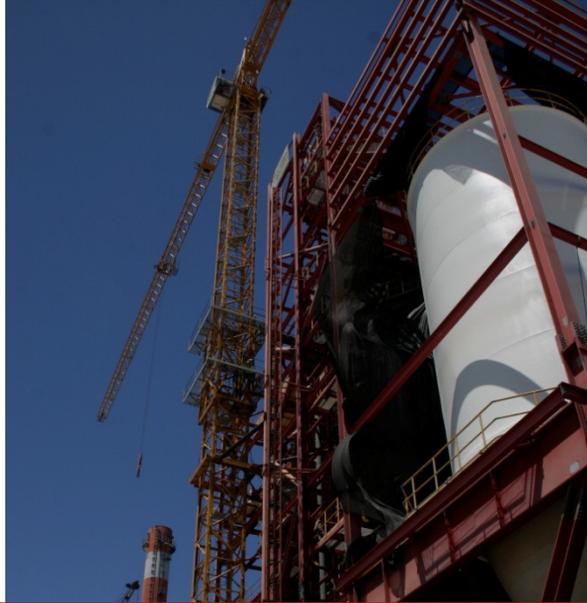


Venta de Viviendas (unidades)



Oferta de Viviendas (unidades)





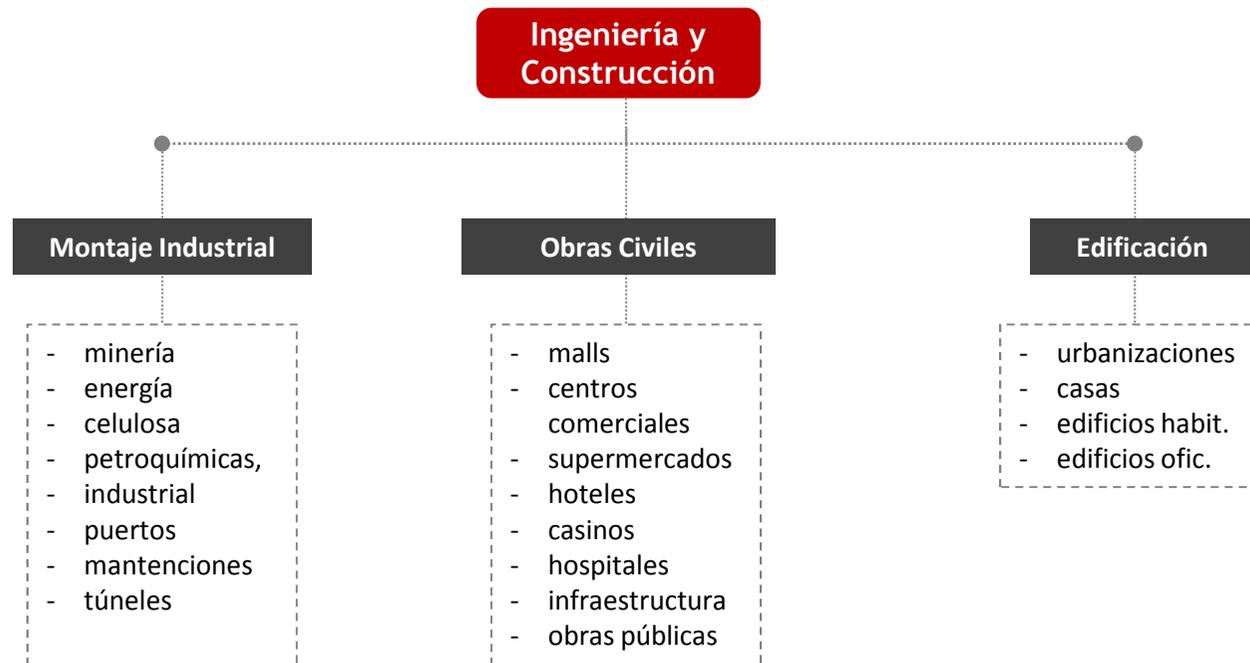
# UNIDADES DE NEGOCIOS

CAPÍTULO 03



**MODELO DE NEGOCIOS EN BASE A ESPECIALIZACIÓN POR TIPO DE NEGOCIO...**

Modelo de Negocios organizado en base a Especialización por Tipo de Negocio

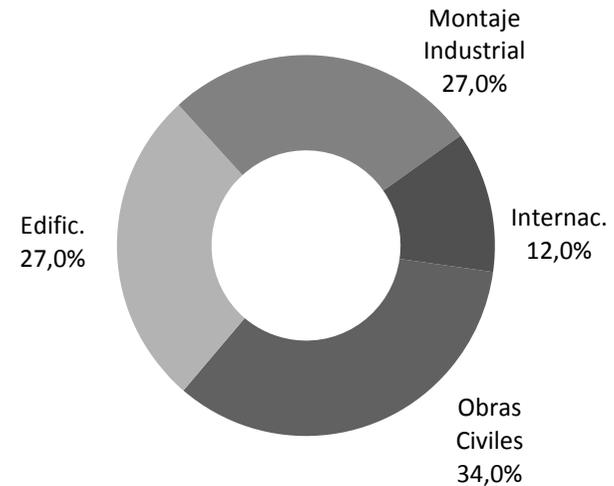
**Estrategia del negocio de Ingeniería y Construcción**

- Diversificación de ingresos a través de valor agregado y segmentación,
- Expansión en especialidades:
  - ✓ montajes, obras civiles, edificación,
- Nuevas especializaciones:
  - ✓ mantenciones industriales, túneles, puertos,
- Expansión geográfica:
  - ✓ Perú : Montaje industrial y consolidar marca,
  - ✓ Argentina : Conocer mercado y consolidar equipo,
  - ✓ Colombia.

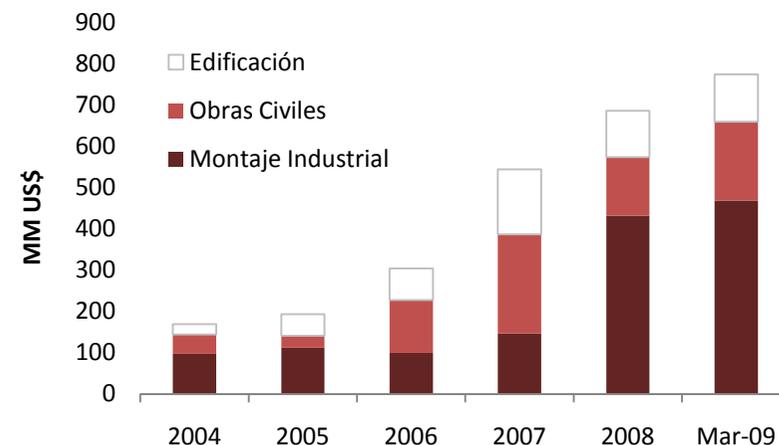
**BALANCEADA ESTRUCTURA DE INGRESOS Y BACKLOG ENTRE DISTINTAS LÍNEAS DE NEGOCIO**

- Ingresos responden a factores no relacionados entre sí,
  - ✓ Montaje Industrial: factores estructurales de largo plazo.
  - ✓ Obras Civiles: PIB e infraestructura local, etc.
  - ✓ Edificación: PIB, empleo, factores demográficos, financiamiento, etc.
  - ✓ Internacionalización
- Presentes en todas las etapas de desarrollo de un proyecto: cercanía con clientes
- Atomización de contratos (bajo riesgo):
  - ✓ 130 proyectos (terceros e internos) de los cuales 16 proyectos son en el extranjero.
- Ventas futuras aseguradas
  - ✓ Backlog total: MM US\$774,7 (mar'09),
  - ✓ 84% de las ventas 2009 ya contratadas,
- Bajo riesgo de cancelación (*backlog*)
  - ✓ Recursos comprometidos (anticipos)
  - ✓ Clientes con “espaldas” financieras
- Creciente participación de Montaje Industrial
  - ✓ Mayores márgenes
- Crecimiento internacional Obras Civiles y Montaje Industrial (Perú)

**Diversificada Base de Ingresos entre Líneas de Negocios ('08)**



**Backlog Ingeniería y Construcción MM US\$774,7 (mar'09)\***

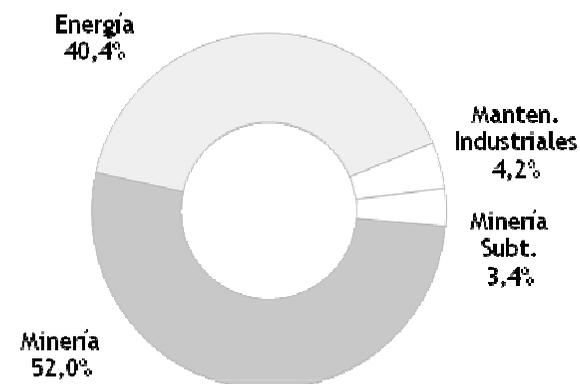


(\*) Backlog en US\$ nominales de cada período.

## ATRACTIVO BACKLOG EN MONTAJE INDUSTRIAL

- Lider en Montaje Industrial en Chile,
- 38 proyectos en ejecución a mar-09,
- Posición privilegiada para capturar el potencial de crecimiento del mercado,
- Backlog: MM US\$ 468,7 (mar-09)
  - ✓ 67% en ejecución en '09e.
  - ✓ 33% en ejecución en '10e y '11e.

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



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

Obra	Mandante	Fecha Inicio	Fecha Término
Explotación Sulfuros Rt Fase I (OI)	AKER Solutions - Codelco	oct-08	feb-10
Montaje mecánico Calderas y BOP unidades 1 y 2 - Central Térmica Mejillones	Electroandina (Grupo Suez Energy Andino S.A. / Tractebel) COBRA Plantas Industriales	jul-08	may-10
Construcción obras de hormigón y montaje VCP1 y VCP3	Codelco	feb-09	ene-10
Obras civiles Unidad Generadora (240 MW) - Central Térmica Campiche	POSCO Engineering & Construction Co. Ltd.	sep-08	dic-10
Servicio de mantenimiento integral Minera Gaby S.A.	Minera Gaby S.A.	nov-08	nov-13
Montaje mecánico Caldera y Equipos - Central Térmica Puerto Coronel	Ingeniería y Construcción Tecnimont Chile y Cía Ltda.	jun-08	oct-10
Montaje electromecánico Proyecto Hipógeno - Andacollo	AMEC International Chile S.A. - Cía. Minera Carmen de Andacollo	jul-08	nov-09

## NUEVAS ESPECIALIDADES...MANTENCIÓN INDUSTRIAL, TÚNELES Y PUERTOS

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

### Mantencción Industrial

- **Backlog SalfaCorp:**  
MMUS\$ 63,1
- Potencial estimado de la Industria :  
**US\$ 1.000 millones**
- Adquisición de *expertise*
- Contratos de largo plazo
- Ingresos permanentes
- Operación de plantas industriales



### Túneles

- **Backlog SalfaCorp:**  
MM US\$ 22,5
- Tamaño Industria estimada:  
**US\$ 900 millones**
- Explotación subterránea en minería
- Generación energía hidroeléctrica



### Puertos

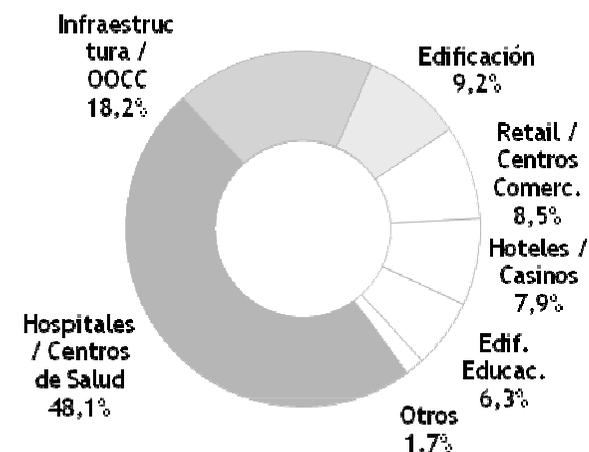
- Adquisición de ProPuerto
- **Backlog SalfaCorp:**  
MM US\$ 5,3
- Inversión en industria puertos próx. 3 años:  
**US\$ 3.600 millones**
- Complementario a proyectos de Montaje Industrial
- Sinergias con Revesol



## LÍDER EN LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES

- Líder en la construcción de Obras Civiles,
- Amplia experiencia en obras de todo tipo,
- Inversión Pública permitirá suplir el menor crecimiento de la industria de Obras Civiles en Chile (Retail / Centros Comerciales),
- MOP: hospitales, infraestructura vial, aeropuertos, cárceles, principalmente,
- Backlog: MM US\$ 140,8 (mar-09)
  - ✓ 79,4% en ejecución en '09e.
  - ✓ 20,6% en ejecución en '10e.

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



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

Obra	Mandante	Fecha Inicio	Fecha Término
Normalización Hospital Regional Punta Arenas	Ministerio de Obras Públicas	dic-07	mar-10
Normalización Hospital Hernán Henríquez Aravena Temuco	Servicio de Salud Araucanía Sur	dic-06	feb-10
Normalización Hospital Higuera	Servicio de Salud Talcahuano	mar-09	dic-10
Terminal de Buses Puerto Montt	Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Ltda.	ene-09	jun-10
INACAP Antofagasta	INACAP S.A.	mar-09	dic-09
Edificio Mutual de Seguridad Concepción	Mutual de Seguridad	abr-09	ene-10
Edificio Terhabimar VI	Dirección de Bienestar Social de la Armada	ene-09	nov-09

**EDIFICACIÓN TANTO A TERCEROS COMO A INTERNOS**

- Edificación tanto a clientes internos (Inmobiliaria Aconcagua) como a terceros,
- Amplia experiencia en obras de todo tipo: urbanizaciones, casas y edificios,
- 43 proyectos en ejecución y contratados,
- Backlog: MM US\$ 114,7 (mar-09)
  - ✓ 75,0% en ejecución en '09e.
  - ✓ 25,0% en ejecución en '10e.

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

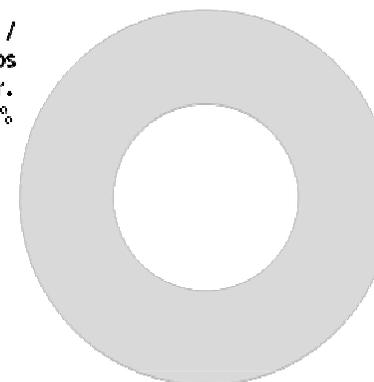
Obra	Mandante	Fecha Inicio	Fecha Término
Edificio Carlos XII	Inmobiliaria Geosal S.A.	dic-07	nov-09
Edificio Costa Horizonte	Inmobiliaria Geomar Tres S.A.	jun-08	mar-10
Edificio Parque Bustamante	Fernández Wood	jul-07	abr-09
Edificio Geomar II	Inmobiliaria Geomar Dos S.A.	ene-08	oct-09
Edificio Isabel Plaza	Inmobiliaria Absal	nov-07	abr-09
Hotel IBIS Antofagasta	ACCOR Chile S.A.	mar-09	mar-10
Pavimentación localidad Loncura - La Greda	Empresa Nacional de Electricidad S.A.	mar-09	jun-09

## INTERNACIONALIZACIÓN EN PÉRU. ARGENTINA Y COLOMBIA

- SalfaCorp (HV Contratistas) es hoy una de las 5 empresas líderes en construcción en Perú,
  - ✓ ventas MM US\$ 102 (2008),
- Backlog (mar'09): MM US\$51,
  - ✓ 100% en ejecución '09e.
- Cotización de proyectos de Montaje Industrial.

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

Retail /  
Centros  
Comer.  
100,0%

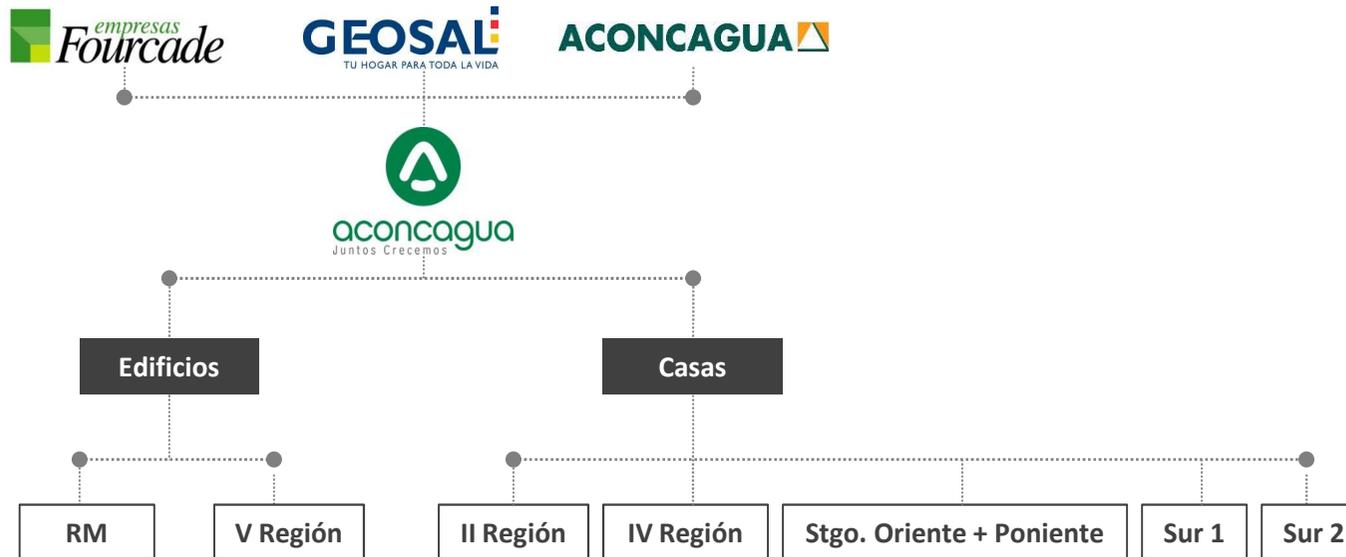


### PRINCIPALES PROYECTOS A NIVEL INTERNACIONAL EN EJECUCIÓN Y CONTRATADOS POR SALFACORP (MARZO 2009)

Obra	Mandante	Fecha de Inicio	Fecha Término
Hotel Atton San Isidro	Consortio Hotelero Global del Perú S.A.C.	may-09	jun-10
Metro Plaza Lima Norte	Hipermercados Metro S.A.	mar-09	jun-09
Plaza Vea San Juan de Lurigancho II	Supermercados Peruanos S.A.	nov-08	abr-09
Supermercado y Centro Comercial Santa Clara	Supermercados Peruanos S.A.	dic-08	jun-09
Supermercado Plaza Vea Trujillo	Supermercados Peruanos S.A.	oct-08	mar-09
Montaje de Cables y Mufas Central Térmica Santa Rosa	Edegel	feb-09	feb-10
Habilitación Tienda Falabella - Mall Panamericano	Falabella S.A.	dic-08	may-09

## MODELO DE NEGOCIOS ORGANIZADO POR ZONAS GEOGRÁFICAS ...

### Modelo de Negocios organizado por Zonas Geográficas



#### Estrategia del negocio Inmobiliario,

- Proyectos inmobiliarios integrales (incorpora vivienda, comercio, educación y equipamiento),
- Integración y sincronía con el área de Ingeniería y Construcción,
- Portfolio de posiciones de terrenos estratégicamente seleccionados

#### Estrategia para enfrentar la Coyuntura Actual,

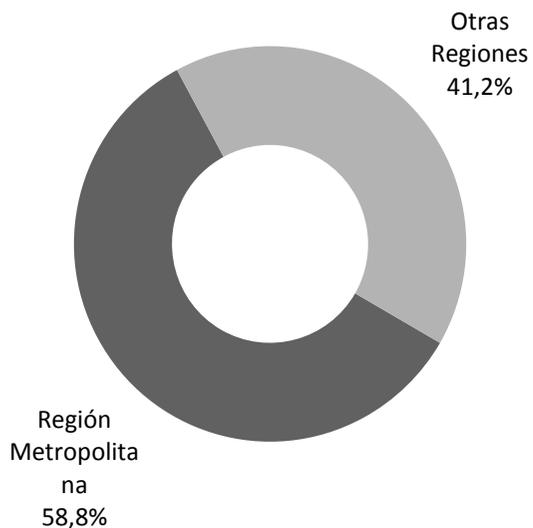
- Aplazamiento de nuevos emprendimientos,
- Reducción de los inventarios,
- Foco en proyectos más pequeños y altamente competitivos,
- Optimizar gestión de proyectos existentes,
- Foco en reducir gav y otros,
- Participación en proyectos con subsidios (< UF1.000).

## DIVERSIFICADA BASE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

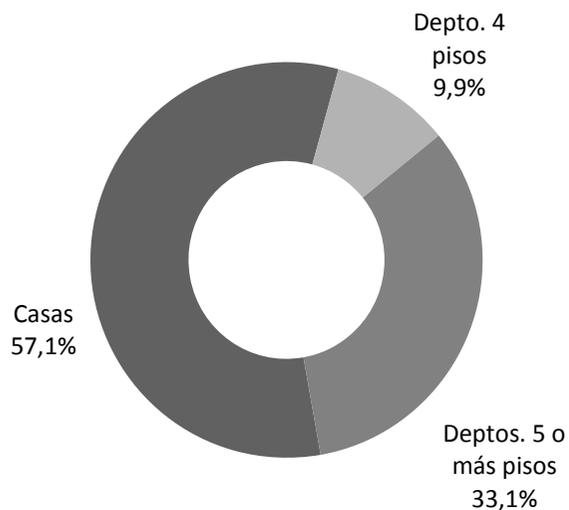
### Diversificación de proyectos según zona geográfica, producto y segmento objetivo

- 71 etapas de proyectos en desarrollo en 24 localidades a lo largo del país,
- Mix de productos entre casas y departamentos,
- Precios desde UF 900 a UF 15.500, abarcando de esta manera los segmentos socioeconómicos altos, medios y bajos.

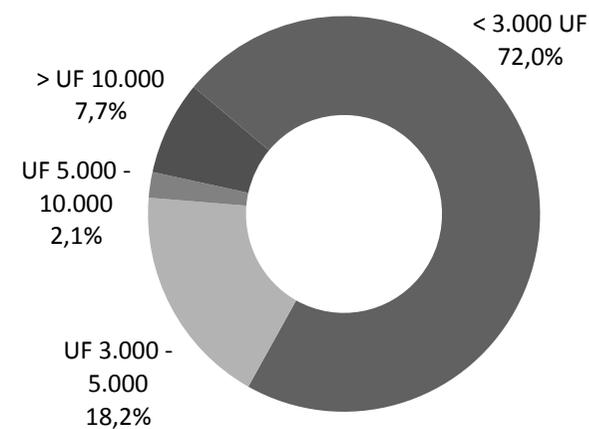
**Diversificación Geográfica**  
Venta Potencial: MM UF12,4



**Distribución por Producto**  
Venta Potencial: MM UF12,4



**Distribución por Segmento Obj.**  
Venta Potencial: MM UF12,4

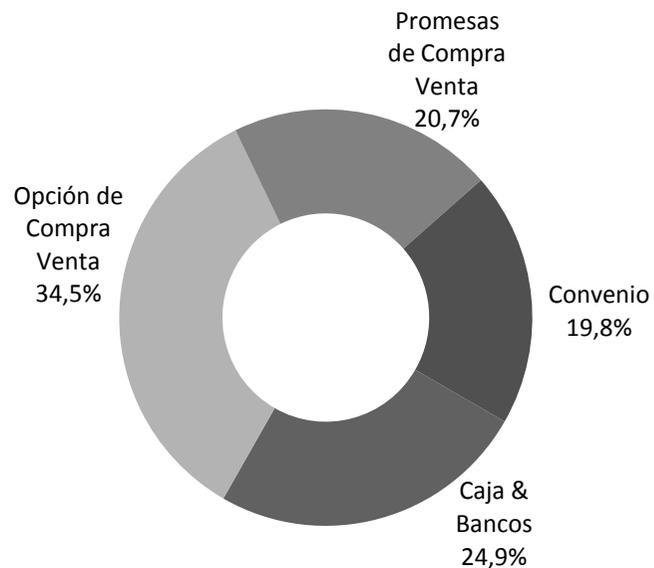


## AMPLIO *PORTFOLIO* DE TERRENOS

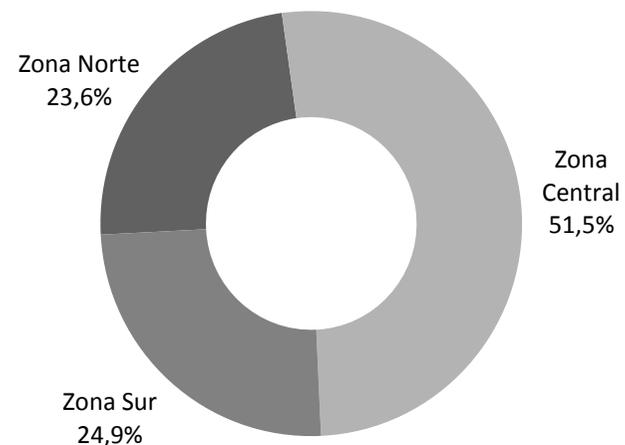
### Control sobre un importante *Portfolio* de Terrenos,

- Más de 1.700 ha. urbanas con potencial de desarrollo de proyectos en los próximos 8 a 10 años,
- 75% de la superficie controlada bajo opciones y convenios,
- No representan obligaciones financieras.

**Estructura de Financiamiento de Banco de Terrenos**  
**Valor Libro: MM UF11,8.**



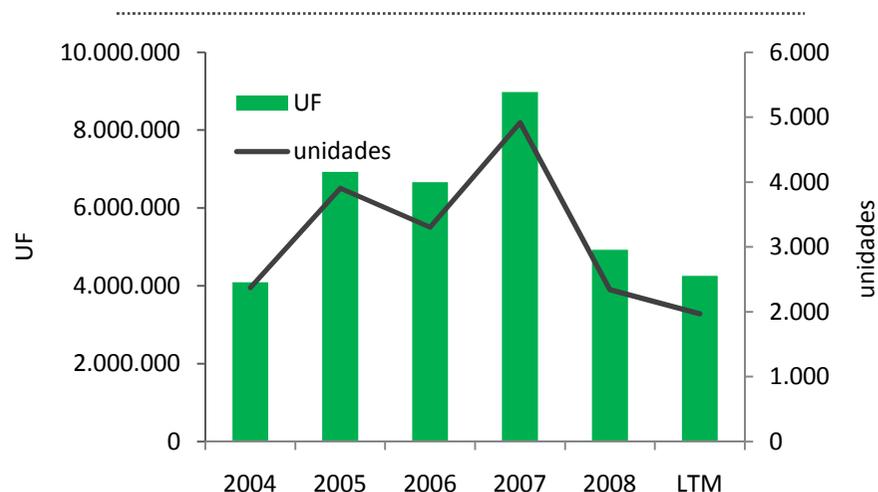
**Distribución Geográfica del Banco de Terrenos**  
**Superficie: 1.766 has.**



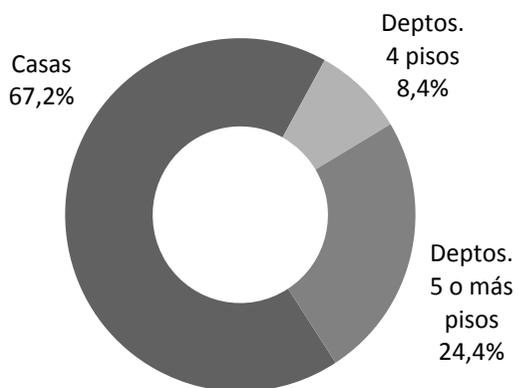
**MENOR ACTIVIDAD EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO SE REFLEJA EN PROMESAS Y ESCRITURAS**

- Promesas de Compraventa (UDM):
  - ✓ 1.970 unidades equivalente a MM UF4,3,
- Promesas de Compraventa (mar-09 vs mar-08):
  - ✓ 635 unidades (-37% '09 vs '08)
  - ✓ MM UF1,2 (-36% '09 vs '08)
- Diversificación en cuanto a zona geográfica y tipo de vivienda,

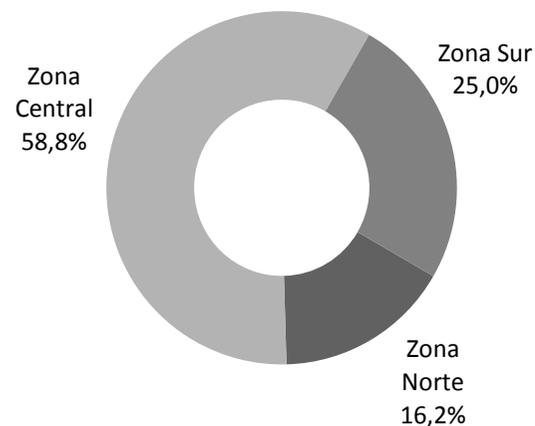
Promesas (unidades y UF)



Diversificación según tipo de vivienda mar-09 (UF)



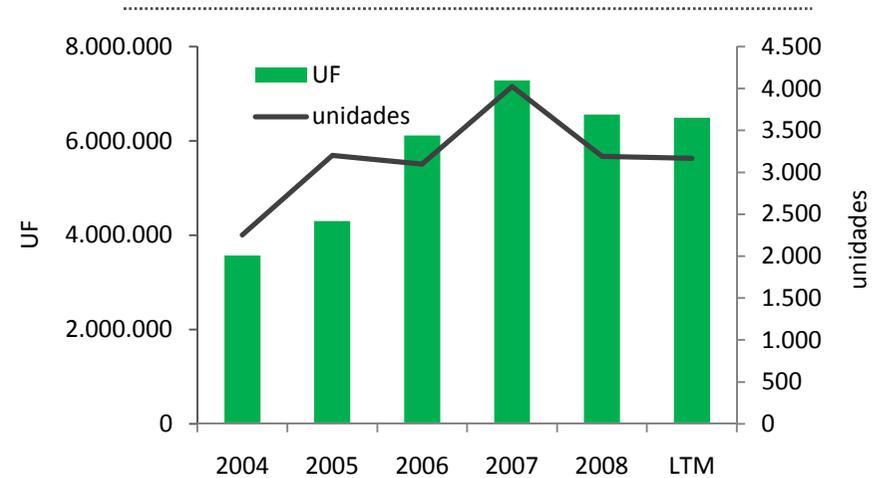
Diversificación según zona geográfica mar-09 (UF)



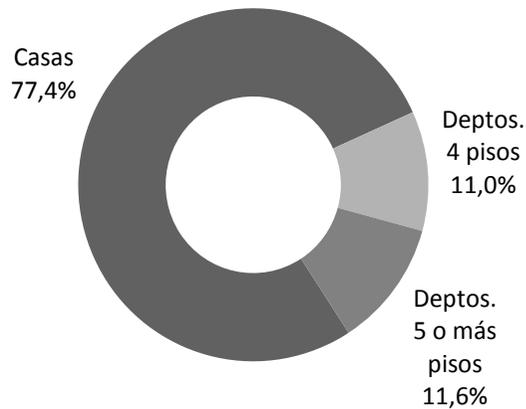
**MENOR ACTIVIDAD EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO SE REFLEJA EN PROMESAS Y ESCRITURAS**

- **Escrituras de Compraventa (UDM):**
  - ✓ 3.168 unidades equivalente a MM UF6,5,
- **Escrituras de Compraventa (mar-09 vs mar-08):**
  - ✓ 573 unidades (-4,0% '09 vs '08)
  - ✓ MM UF1,2 (-5,0% '09 vs '08)
- **Diversificación en cuanto a zona geográfica y tipo de vivienda,**

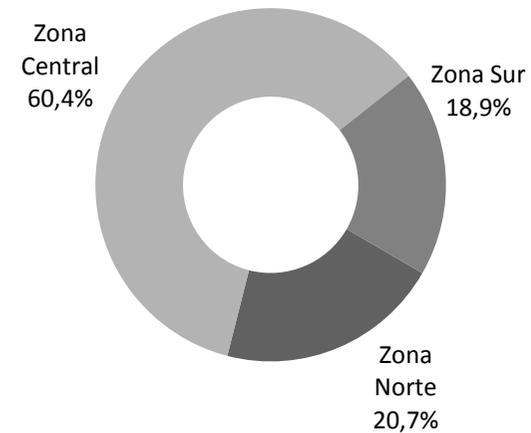
**Escrituras (unidades y UF)**



**Diversificación según tipo de vivienda mar-09 (UF)**



**Diversificación según zona geográfica mar-09 (UF)**





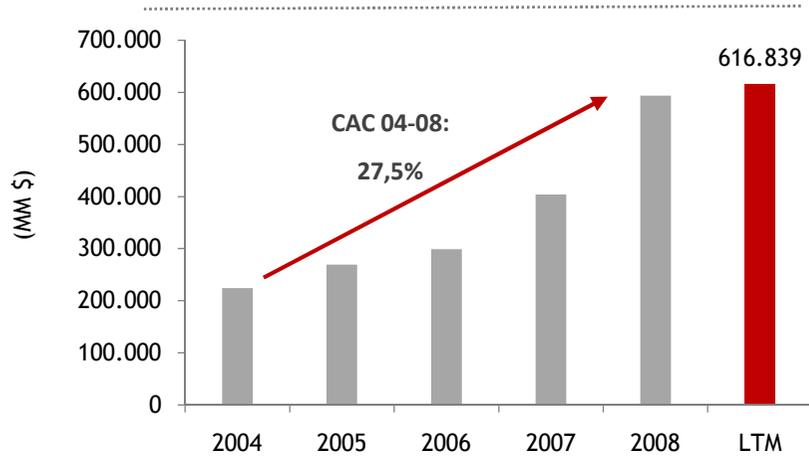
# ANTECEDENTES FINANCIEROS

CAPÍTULO 04

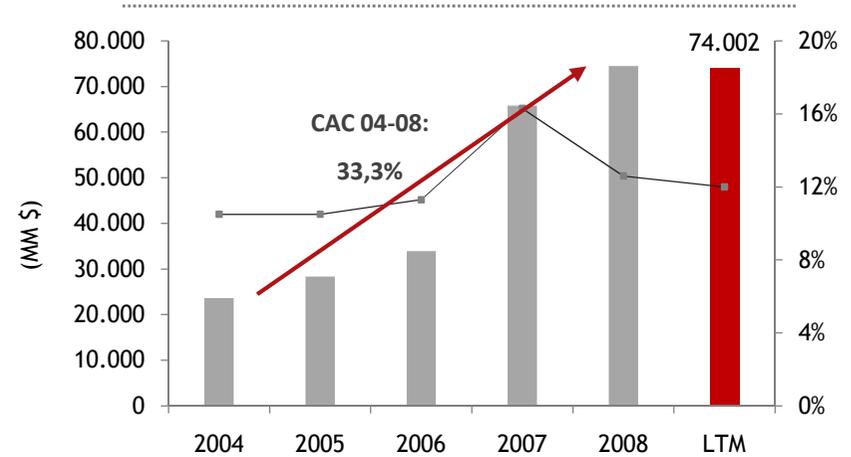


**POSITIVA EVOLUCIÓN DE RESULTADOS...CRECIMIENTO EN VENTAS Y EBITDA**

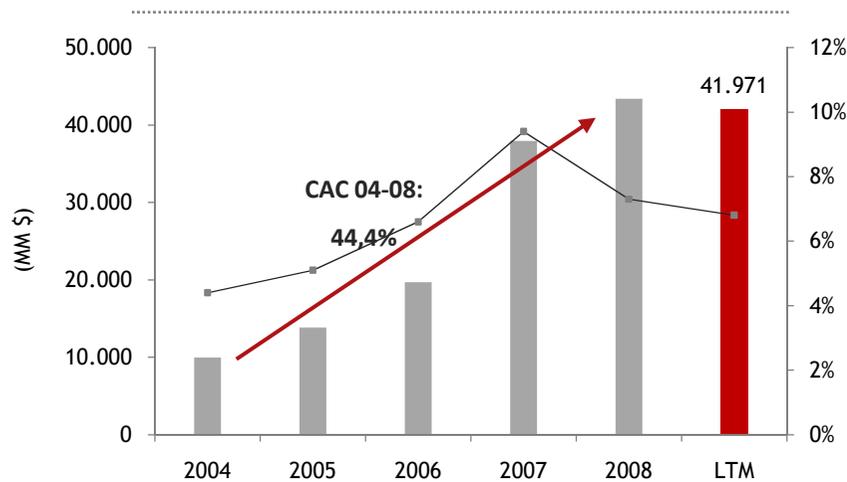
**Ingresos de la Explotación (MM\$ Mar-09)**



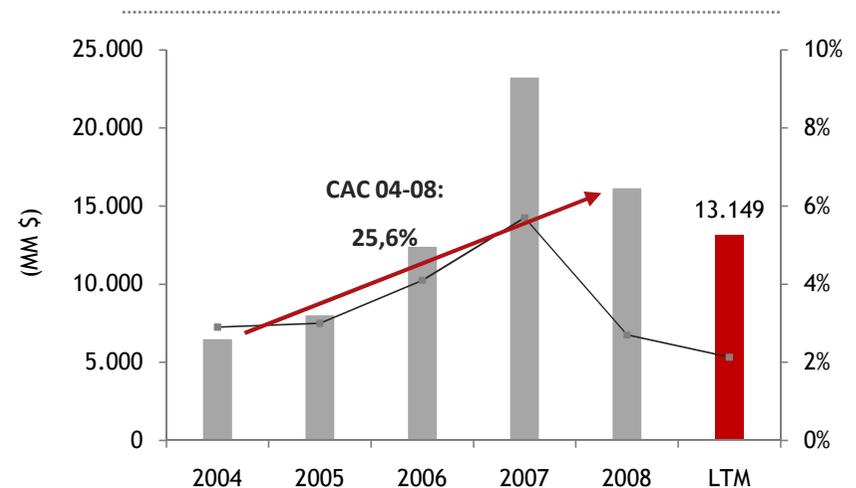
**Margen de la Explotación (MM\$ Mar-09)**



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



**Utilidad del Ejercicio (MM\$ Mar-09)**

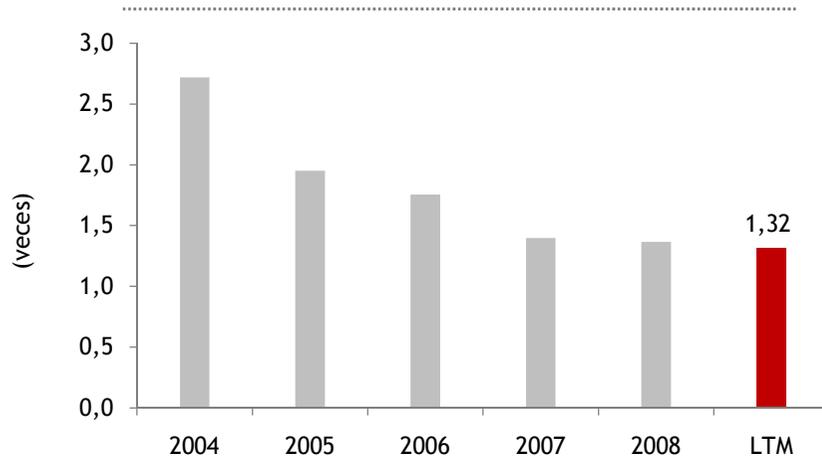


Fuente: SVS.

**RATIOS FINANCIEROS ESTABLES**

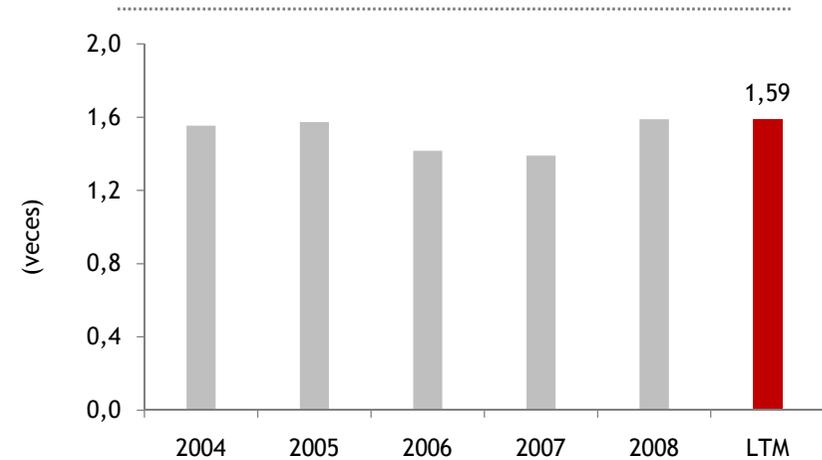
**Liquidez**

(Activo Circulante / Pasivo Circulante)



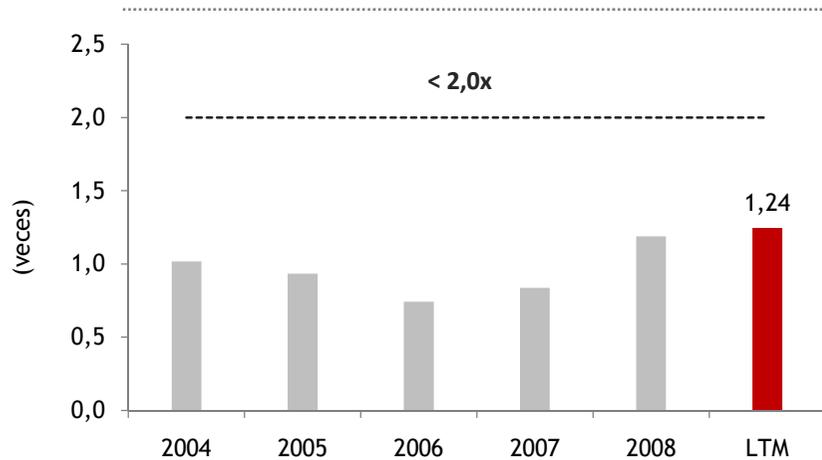
**Endeudamiento**

(Pasivos / Patrimonio + IM)



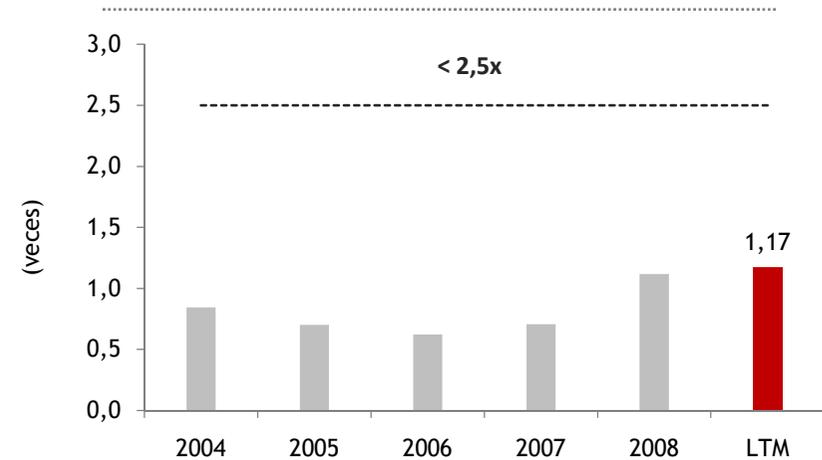
**Endeudamiento Financiero**

(Deuda Financiera / Patrimonio + IM)



**Endeudamiento Financiero Neto**

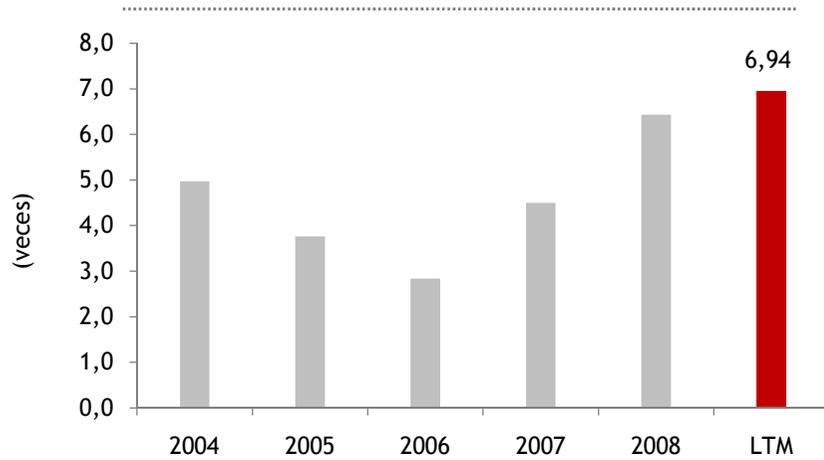
(Deuda Financiera Neta / Patrimonio + IM)



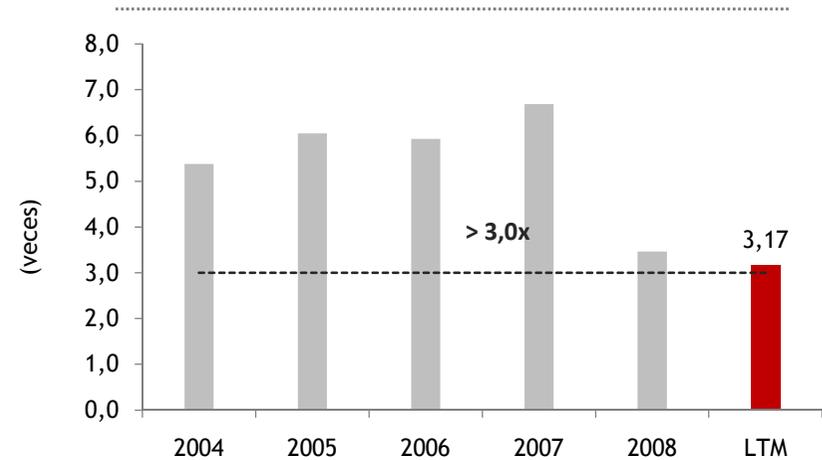
Nota. Deuda Financiera estimada como la suma de las cuentas 5.21.10.10, 5.21.10.20, 5.21.10.30, 5.21.10.40, 5.21.10.50, 5.22.10.00, 5.22.20.00, 5.22.30.00, 5.22.40.00.

# RATIOS FINANCIEROS ESTABLES

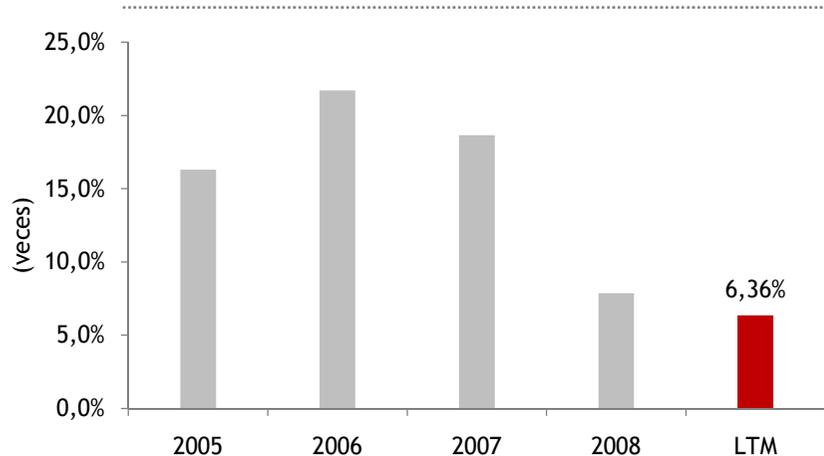
**Deuda Financiera / EBITDA**



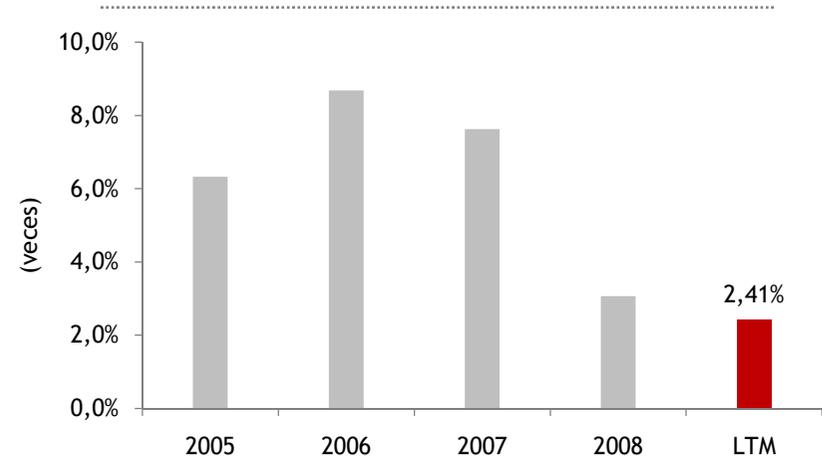
**Cobertura de Gastos Financieros Netos  
(EBITDA / Gastos Financieros Netos)**



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



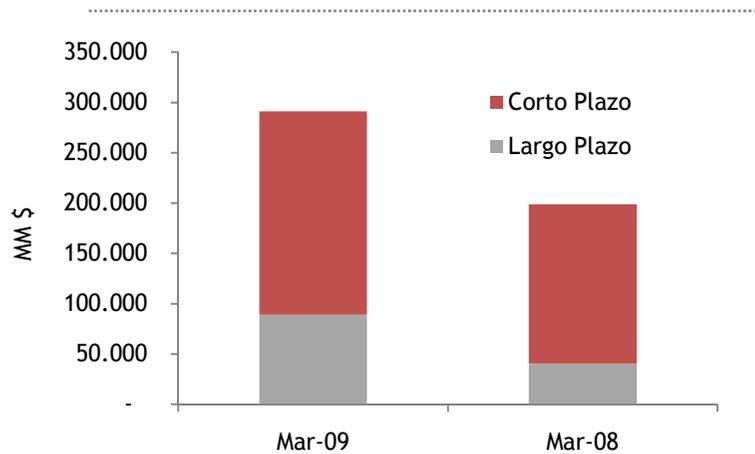
**Rentabilidad sobre Activos  
(Utilidad del Ejercicio / Activos)**



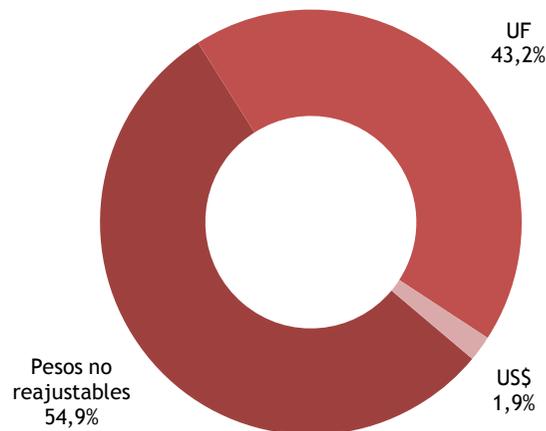
Nota. Deuda Financiera estimada como la suma de las cuentas 5.21.10.10, 5.21.10.20, 5.21.10.30, 5.21.10.40, 5.21.10.50, 5.22.10.00, 5.22.20.00, 5.22.30.00, 5.22.40.00.  
EBITDA estimado como la suma del resultado operacional más depreciación más amortización de intangibles.

# ESTRUCTURA DE DEUDA FINANCIERA, marzo 2009

Perfil de Deuda Financiera

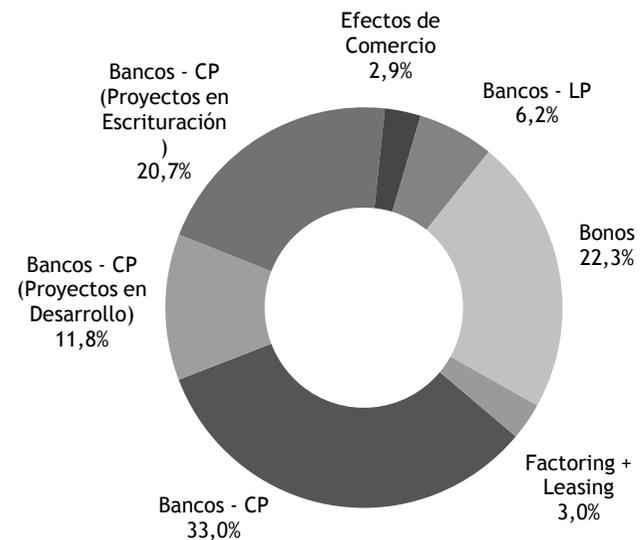


Perfil de Deuda Financiera según tipo de moneda



- **Deuda Financiera a mar-09 (MM\$ 291.342, var.% +46,6% mar-09 vs mar-08)**
  - ✓ corto plazo -> aumento en el nivel de actividad I&C e inmobiliario,
  - ✓ largo plazo -> emisión de bonos en el mercado local,
- **50% de la deuda financiera bancaria (CP) -> construcción de proyectos inmobiliarios, cuyo plan de pago está de acuerdo al plazo de venta de las viviendas del proyecto en cuestión,**
- **Tasa Promedio de la Deuda Financiera:**
  - ✓ 8,5% en \$ y 4,4% en UF
  - ✓ Obj. Disminuir tasa promedio en \$ a 6,0%.

Perfil de Deuda Financiera según tipo de financiamiento



# ESTRATEGIA DE REFINANCIAMIENTO DE PASIVOS

## Objetivos

- Mejorar la liquidez de la Compañía, a través de una reestructuración de pasivos de corto a largo plazo,
- Reducción de indicadores de endeudamiento,
- Ordenar un plan de pago de pasivos de acuerdo a la generación de caja de la Compañía.

### Pilares de la Reestructuración Financiera

- Emisión de Bonos por un monto de MM UF3,0 (refinanciamiento de pasivos de corto plazo),

---

- Aumento de Capital por un monto de aprox. MM US\$40,

---

- Renovación de Efectos de Comercio (UF 200.000), destinada a financiar el vencimiento de la Serie 6 por un monto de MM \$3.670 de capital,

---

- Emisión de Efectos de Comercio (UF 200.000),

---

- Reestructuración de créditos de corto plazo a largo plazo por un monto hasta MM UF3,3.



## Logros a Jun-09

- Relación % Pasivos CP / Pasivos Exigibles disminuye desde 73,4% a mar-09 a aprox. 50% a jun-09,
- Endeudamiento disminuye desde 2,0x a sep-08 a 1,6x a dic-08,
- Estructuración de plan de vencimiento sobre 6 años vs 180 días.

### Estado de Avance

- ✓ Colocación en el mes de may-08 y jun-08 de MM UF3,0 estructurado en dos series a 5 y 21 años,

---

- ✓ Materialización en el mes de nov-08 y dic-08 de MM US\$40, a un precio de colocación de \$505/acc.,

---

- ✓ Colocación de la Serie 10 en el mes de jun-09 por un monto de MM \$4.190,

---

- ✓ En desarrollo, a colocarse el día 02 de jul-09,

---

- ✓ Cierre y desembolso de crédito bancario a largo plazo por un monto de MM UF 3,1,
- ✓ Línea de crédito comprometida a largo plazo por un monto de UF 200.000 en proceso de documentación.

## RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS

Balance General Consolidado (MM\$ Mar-09)	2004	2005	2006	2007	2008	LTM
Activos Circulantes	84.279.488	99.012.543	102.706.022	287.708.761	358.800.322	353.259.573
Activos Fijos	11.715.163	11.761.800	13.701.690	27.648.573	27.635.013	27.290.366
Otros Activos	21.968.114	24.030.268	34.226.146	142.563.812	207.165.802	211.975.292
<b>Total Activos</b>	<b>117.962.765</b>	<b>134.804.610</b>	<b>150.633.858</b>	<b>457.921.146</b>	<b>593.601.136</b>	<b>592.525.231</b>
Pasivos Circulantes	30.994.742	50.755.054	58.503.517	205.762.325	262.818.311	268.370.527
Pasivos de Largo Plazo	40.779.457	31.658.781	29.791.346	60.612.935	101.464.161	95.548.324
Interés Minoritario	167.467	303.006	272.283	4.596.407	5.786.911	5.273.260
Patrimonio	46.021.100	52.087.769	62.066.712	186.949.479	223.531.754	223.333.120
<b>Total Pasivos</b>	<b>117.962.765</b>	<b>134.804.610</b>	<b>150.633.858</b>	<b>457.921.146</b>	<b>593.601.136</b>	<b>592.525.231</b>

Estado de Resultados Consolidado (MM\$ Mar-09)	2004	2005	2006	2007	2008	LTM
Ingresos de la Explotación	224.403.031	269.471.702	299.286.862	403.936.567	593.462.220	616.838.914
Costos de la Explotación	(200.806.617)	(241.154.902)	(265.345.378)	(338.108.334)	(518.932.205)	(542.837.257)
<b>Margen de Explotación</b>	<b>23.596.414</b>	<b>28.316.800</b>	<b>33.941.484</b>	<b>65.828.233</b>	<b>74.530.015</b>	<b>74.001.657</b>
Gastos de Administración y Ventas	(15.796.036)	(16.063.761)	(17.346.730)	(31.429.775)	(40.799.432)	(41.237.527)
<b>Resultado de la Explotación</b>	<b>7.800.379</b>	<b>12.253.039</b>	<b>16.594.754</b>	<b>34.398.458</b>	<b>33.730.583</b>	<b>32.764.130</b>
Utilidad Inversión EERR, neta	51.588	(538.730)	854.521	1.286.839	7.028.880	5.983.520
Gastos Financieros, Netos	(1.853.218)	(2.396.520)	(3.190.539)	(5.683.454)	(11.520.741)	(12.343.930)
Amortización Menor Valor de Inversiones	(23.042)	(79.461)	(45.094)	(1.824.807)	(4.225.306)	(4.277.801)
Otros	1.350.190	455.906	582.085	1.004.442	(2.410.182)	(3.740.762)
<b>Resultado fuera de la Explotación</b>	<b>(474.482)</b>	<b>(2.558.805)</b>	<b>(1.799.027)</b>	<b>(5.216.980)</b>	<b>(11.127.349)</b>	<b>(14.378.973)</b>
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>6.477.331</b>	<b>7.997.581</b>	<b>12.391.198</b>	<b>23.222.083</b>	<b>16.140.898</b>	<b>13.148.940</b>



# LA EMISIÓN

CAPÍTULO 05



## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

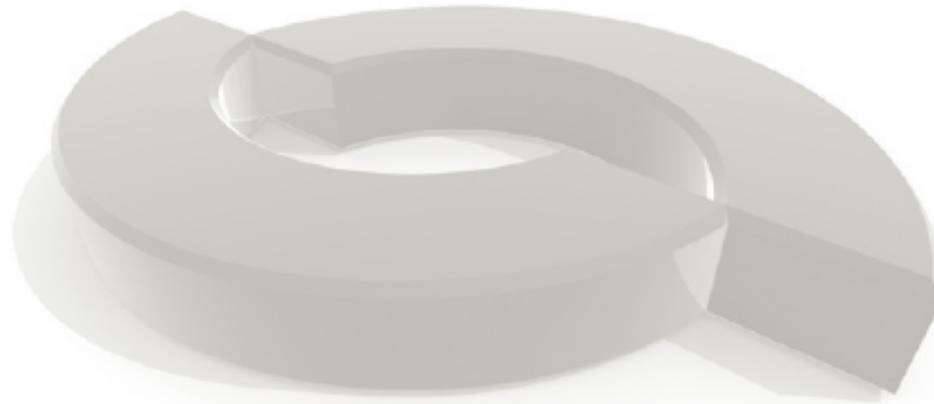
EMISIÓN DE EFECTOS DE COMERCIO	SERIE 1	SERIE 2
MONTO	\$ 4.190.000.000	\$ 4.190.000.000
MONTO MÁXIMO A COLOCAR	\$ 4.190.000.000	
LÍNEA	Emisión con cargo a la Línea N°064	
CORTES	Cortes de \$100.000.000, \$ 50.000.000 y \$ 10.000.000.	
PLAZO	364 días	193 días
MONEDA	Pesos Chilenos	Pesos Chilenos
TASA CARÁTULA	Sin Tasa de Carátula / Colocación a Descuento	Sin Tasa de Carátula / Colocación a Descuento
INTERÉS	Al Vencimiento	Al Vencimiento
CLASIFICACIÓN DE RIESGO	Feller – Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.: BBB+/Nivel 2 ICR Chile Clasificadora de Riesgo Ltda.: N2/A-	
USO DE FONDOS	Refinanciar obligaciones de la Sociedad	
RESGUARDOS	Límite al Nivel de Endeudamiento: El Emisor se obliga a mantener un nivel de endeudamiento menor a dos coma cinco veces.	

# CALENDARIO DE ACTIVIDADES EMISIÓN DE BONOS

JUNIO DE 2009						
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					

JULIO DE 2009						
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		

FECHA	ACTIVIDAD
19 – 26 junio	Visitas Individuales
30 junio – 01 julio	Construcción libro de órdenes
02 julio	Colocación



## PRESENTACIÓN CORPORATIVA

EMISIÓN DE EFECTOS DE COMERCIO SERIE 1 Y 2

JUNIO 2009

[www.salfacorp.com](http://www.salfacorp.com)

