

Comunicado de Prensa

FELLER RATE RATIFICA EN “PRIMERA CLASE NIVEL 4” LA CLASIFICACIÓN DE ACCIONES DE SALFACORP Y MANTIENE SU SOLVENCIA EN “BBB”. PERSPECTIVAS “ESTABLES”.

Carla Valdivia / carla.valdivia@feller-rate.cl / Fono: (562) 757-0434
Gonzalo Oyarce / gonzalo.oyarce@feller-rate.cl / Fono: (562) 757-0400

Santiago, Chile – 11 de julio de 2005. Feller Rate ratificó en “Primera Clase Nivel 4” las acciones de Salfacorp S.A. y mantuvo en “BBB” su solvencia. Las perspectivas de la clasificación son “Estables”.

La clasificación obedece a la adecuada posición de negocios de Salfacorp, avalada por su experiencia como empresa constructora y la amplia y diversa gama de proyectos que es capaz de desarrollar. Asimismo, su situación financiera refleja una alta capacidad de generación de flujos y uso de recursos propios para financiar las principales inversiones. Como contrapartida, la clasificación incorpora los bajos márgenes de la empresa, el mayor nivel de deuda con relación a los flujos generados y la volatilidad de las industrias en que participa.

El incremento de deuda registrado por Salfacorp en el año 2004 responde principalmente a la adquisición del 50% y consiguiente control del 100% de Inmobiliaria Geosal, empresa que aportó cerca de \$20.000 millones (histórico) de pasivos financieros. Además, la mayor actividad registrada por la compañía en contratos adjudicados contribuyó a elevar su nivel de deuda. Sin embargo, esto no se refleja en la relación deuda a patrimonio, debido a que la compañía realizó un aumento de capital a fines de 2004, permitiendo que el índice retorne a niveles acordes con su clasificación.

Salfacorp participa en el sector de la construcción chilena desde 1929, habiéndose desarrollado en las áreas de obras civiles, montajes industriales y terminaciones, ingresando luego al sector inmobiliario con el desarrollo de proyectos de viviendas orientados a los segmentos C2 y C3. Actualmente, el 83% de sus ingresos provienen del área de Ingeniería y Construcción, mientras que el resto proviene del área Inmobiliaria. Sin embargo, la estrategia de la compañía es potenciar el área inmobiliaria y elevar su aporte relativo en un mediano plazo.

Entre las principales obras desarrolladas por la compañía destacan el Estadio Nacional, el Templo Votivo de Maipú y la Estación Baquedano de la línea 5 del Metro. Actualmente, Salfacorp es una de las principales empresas del sector, con un promedio de 100 contratos anuales de construcción en distintos sectores. En el área inmobiliaria, cuenta con proyectos habitacionales, principalmente casas en condominios en diferentes comunas de la Región Metropolitana, Quinta, Octava y Duodécima.

Las industrias ligadas a la construcción son fuertemente sensibles a los niveles de actividad económica, por lo que sus resultados se ven rápidamente afectados ante ciclos restrictivos. Además, en el área de la construcción los resultados dependen del volumen de contratos adjudicados y de la agresividad con que se enfrenten en términos de rentabilidad esperada.

A fines de 2004, Salfacorp presenta un incremento de 25% en sus ingresos, explicado principalmente por la consolidación de Geosal y, en menor medida, por la mayor actividad de sus negocios. Sin embargo, los gastos asociados al cambio de imagen corporativa, apertura a la bolsa e incorporación de nuevas áreas y tecnología deterioraron sus márgenes, pasando de 4,9% a fines de 2003 a 3,5% a fines de 2004. Los flujos generados en el año, no obstante, le permitieron cubrir sus gastos financieros holgadamente, alcanzando el indicador a 5 veces. A marzo de 2005, se observa una recuperación en los márgenes, a pesar del retraso de algunas obras de tamaño y la mayor concentración de la recepción de proyectos inmobiliarios en el segundo semestre del año.

El indicador de deuda financiera a flujo operacional se encuentra sobre las 5 veces, nivel considerado algo elevado, aunque dentro de los rangos para la industria y acorde con la mayor participación de Salfacorp en el negocio inmobiliario. Adicionalmente, los pasivos de la compañía se encuentran estructurados de acuerdo con el plazo de los proyectos que financia y los flujos que es capaz de generar.

La reestructuración de deuda realizada por la compañía durante 2004, por cerca de UF 1,5 millones a 6,5 años plazo, le otorga mayor flexibilidad financiera, calzando de mejor manera los vencimientos de su deuda con el desarrollo de los proyectos financiados.

A la fecha, Salfacorp se encuentra en proceso de inscripción de una línea de efectos de comercio por un total de UF 400.000. La duración de la línea será de 10 años y los recursos que se obtengan con la colocación de efectos de comercio con cargo a esta línea serán destinados a financiar operaciones de corto plazo de la compañía.

Perspectivas

Las perspectivas de la clasificación de Salfacorp consideran su buena posición de negocios y la alta capacidad que tiene para generar flujos, aun ante ciclos económicos más restrictivos.

Factor relevante en su clasificación futura será la capacidad que muestre para mejorar sus márgenes, manteniendo una estructura financiera adecuada. A esto contribuirá su actual estrategia orientada a desarrollar el área inmobiliaria, que debiera traducirse en mejoras en sus márgenes operacionales.