



2023

Análisis Razonado

Resultados
a Diciembre 2023



ANÁLISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

I. RESUMEN EJECUTIVO – SALFACORP S.A. CONSOLIDADO

Resumen EERR Consolidado MM\$	Dic-23	Dic-22	Var. %
Ingresos de actividades ordinarias	1.040.369	829.374	25,4%
Costo de venta	(919.602)	(737.082)	24,8%
Ganancia bruta	120.767	92.292	30,9%
% de los ingresos	11,6%	11,1%	
Otros ingresos	617	677	-8,9%
Gastos de administración y ventas	(39.935)	(36.205)	10,3%
% de los ingresos	-3,8%	-4,4%	
Resultado Operacional	81.449	56.765	43,5%
% de los ingresos	7,8%	6,8%	
Resultado en Asociaciones	5.354	7.659	-30,1%
Otros no operacionales	(28.653)	(23.185)	23,6%
Resultado No Operacional	(23.299)	(15.526)	50,1%
Ganancia antes de Impuestos	58.150	41.239	41,0%
Gasto por impuestos a las ganancias	(15.281)	(5.582)	173,7%
Ganancia (pérdida) Controladora	42.870	35.635	20,3%
% de los ingresos	4,1%	4,3%	
EBITDA	117.705	89.445	31,6%
% de los ingresos	11,3%	10,8%	

La **Ganancia de la Controladora** del período alcanzó **MM\$ 42.870**, mayor en 20,3% a la del año 2022. **ICSA** contribuyó con MM\$ 31.103 (+MM\$ 8.055 a/a), **IACO** con MM\$ 18.632 (+MM\$ 3.345 a/a) y **RDI** con MM\$ -1.500 (-MM\$ 2.699 a/a). Los principales componentes de esta ganancia son (i) el Resultado Operacional de MM\$ 81.449 (+MM\$ 24.685 a/a), (ii) el Resultado en Asociaciones de MM\$ 5.354 (-MM\$ 2.306 a/a), (iii) y partidas no operacionales (gastos financieros netos, unidades de reajuste, diferencias de cambio y otros) por MM\$ -28.653 (-MM\$ 5.468 a/a).

La **Utilidad antes de Impuestos** fue de **MM\$ 58.150** (+MM\$ 16.911 a/a). El gasto por impuestos a las ganancias fue de MM\$ 15.281 (-MM\$ 9.699 a/a).

El **Margen Neto sobre ingresos** alcanzó 4,1% vs 4,3% del 2022.

Resumen Balance Consolidado MM\$	Dic-23	Dic-22
Activos corrientes	572.110	555.601
Activos no corrientes	854.941	799.028
Activos Totales	1.427.051	1.354.629
Otros pasivos financieros corrientes	246.777	230.577
Total pasivos corrientes	636.210	600.765
Otros pasivos financieros no corrientes	235.553	257.290
Total pasivos no corrientes	308.686	326.201
Pasivos Totales	944.895	926.965
Patrimonio Controladora	482.196	427.701
Patrimonio No Controladora	(41)	(37)
Total Patrimonio Neto	482.155	427.664
Patrimonio Neto y Pasivos Totales	1.427.051	1.354.629

El **EBITDA¹** fue **MM\$ 117.705**, superior en MM\$ 28.260 (+31,6% a/a), con un margen EBITDA sobre ingresos de 11,3%, superior al 10,8% del 2022.

Ingresos Ordinarios alcanzaron **MM\$ 1.040.369**, un aumento de MM\$ 210.995 (+25,4%) respecto al 2022.

El **Backlog Combinado Total** de SalfaCorp al cierre de Dic-23 fue de **MM\$ 2.139.460**, un aumento de MM\$ 642.442 sobre Dic-22, destacando principalmente la incorporación de la etapa de construcción del proyecto Nueva Centinela.

Resumen Flujo de Caja Consolidado MM\$	Dic-23	Dic-22
Resultado Operacional + Depr. & Amort	99.561	72.828
- Gasto Financiero Neto	(21.883)	(13.250)
- Res. Unidades de Reajuste y Dif. de Cambio	(4.915)	(6.975)
- Impuesto	(15.281)	(5.582)
Subtotal Generación por Resultado	57.482	47.021
Flujo de Capital de Trabajo	(35.537)	4.925
Subtotal imptos corrientes y otros	(8.726)	(12.297)
Total Generación Operacional	13.219	39.649
Subtotal Terreno y Activo Fijo	(30.124)	(11.855)
Subtotal Inversión de largo plazo	(9.977)	(31.954)
Subtotal Flujo de Asociaciones	21.256	(8.926)
Flujo Inversión, otras partidas de LP	(18.845)	(52.736)
Imptos Diferidos, No Corrientes, Otros	(19.112)	(22.048)
Dividendos Pagados (& Part. No Cont.)	(10.698)	(10.947)
Flujo de Caja Disponible (Requerido)	(10.328)	(46.083)

El **Margen Bruto Consolidado** fue 11,6%, superior al 11,1% del año 2022; ICSA con un 10,4% vs 9,4% del 2022 y Aconcagua (Inmobiliario más DS49) con 18,2% vs 18,5% del año 2022.

El **GAV** fue **MM\$ 39.935**, con un 3,8% sobre los ingresos comparado con 4,4% del año anterior.

El **Resultado en Asociaciones** fue **MM\$ 5.354**, que proviene principalmente de la mayor ganancia de proyectos inmobiliarios con socios en la unidad IACO.

La **Generación de Caja Operacional** alcanzó MM\$ 13.219, comparado con MM\$ 39.649 del año anterior.

La **Deuda Financiera Neta** al cierre de Dic-23 fue **MM\$ 414.345**, un aumento de MM\$ 10.328 (+2,6%) a la de Dic-22, cuya composición se detalla más adelante.

¹ Resultado Operacional + Depreciaciones & Amortizaciones + Gastos Financieros en Costo de Venta + Resultados de Asociaciones

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



MM\$	Dic-23	Dic-22	Δ%
Ingresos Combinados	1.207.646	924.011	30,7% (*)
Ingresos Consolidados	1.040.369	829.374	25,4%
EBITDA	117.705	89.445	31,6%
Utilidad	42.870	35.635	20,3%
Backlog	2.139.460	1.497.018	42,9%
N° Colaboradores	18.382	19.190	-4,2%

Ingeniería & Construcción				Aconcagua				Rentas & Desarrollo			
MM\$	Dic-23	Dic-22	Δ%	MM\$	Dic-23	Dic-22	Δ%	MM\$	Dic-23	Dic-22	Δ%
Ingresos Combinados	879.096	707.311	24,3%	Ingresos Combinados	316.687	216.064	46,6%	Ingresos Combinados	20.552	12.876	59,6%
Ingresos Consolidados	840.192	665.897	26,2%	Ingresos Consolidados	190.756	166.685	14,4%	Ingresos Consolidados	18.109	9.032	100,5%
EBITDA	83.479	63.363	31,7%	EBITDA	35.156	24.241	45,0%	EBITDA	(126)	1.896	-106,6%
Utilidad	31.103	23.048	34,9%	Utilidad	18.632	15.287	21,9%	Utilidad	(1.500)	1.199	-225,1%
Backlog	1.722.268	1.000.880	72,1%	Backlog Promesas	242.780	300.870	-19,3%	Backlog	15.692	17.107	-8,3%
N° Colaboradores	16.021	16.241	-1,4%	Backlog DS49	158.720	178.160	-10,9%	N° Colaboradores	24	24	0,0%
				N° Colaboradores	2.154	2.752	-21,7%				

Las **adjudicaciones y aumentos** de obras en **ICSA** del 4T23 fueron **MM\$ 1.043.000** sumando **MM\$ 1.588.000** en el año 2023. Se destacan la incorporación de la etapa de construcción del Proyecto Nueva Centinela desarrollado por el Consorcio Fluor Salfa; adicionalmente a otros proyectos de Montajes y Servicios a la Minería. Los mandantes de los principales proyectos adjudicados en el 4T23 fueron: Minera Centinela, Minera Los Pelambres, Lundin Mining, SQM, Minera Spence, entre otros.

La **Escrituración Combinada de IACO** del año 2023 fue de **MUF 6.264**, comparado con MUF 4.225 (+48%) del año anterior, destacando Edificios (+451% a/a) y Casas (+76% a/a). El **Promesamiento Neto de IACO** fue **MUF 4.294** (**MUF 1.130** en 4T23), versus MUF 3.713 del año 2022 (MUF 673 en 4T22). El Promesamiento Bruto Combinado fue MUF 6.169 en el año 2023 comparado con MUF 5.276 del año 2022.

A Dic-23, existen 121 proyectos en construcción. De éstos, 65 corresponden a ICSA destacando la ejecución de los proyectos con Codelco (obras de Montajes, Minería Subterránea y Mantenciones), Minera Teck, Serviu, SQM, Minera Spence, Minera Ojos del Salado, Minera Escondida, Lumina Copper, Albemarle, Minera Centinela, entre otros. En cuanto a los proyectos DS49, hay 32 obras en construcción a lo largo de Chile. Por otra parte, IACO cuenta con 24 proyectos inmobiliarios que se encuentran en etapa de construcción y 34 proyectos en etapa de escrituración.

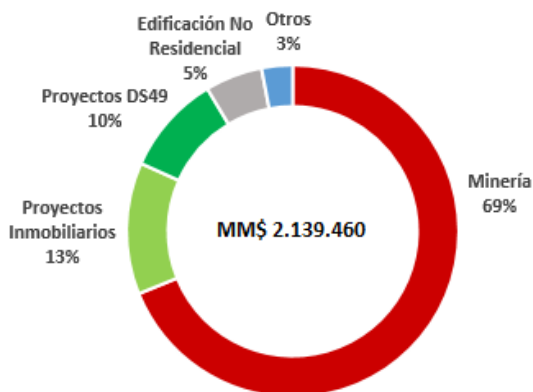
Al cierre de Dic-23, SalfaCorp tiene una dotación total de 18.382 colaboradores del cual 9,9% son mujeres, en comparación de Dic-22 donde la dotación era 19.190, con 9,1% de participación de mujeres.

(*) Se refiere a Ingresos Combinados de ICSA y RDI proporcionales a su porcentaje de participación en las sociedades y los ingresos combinados de IACO son al 100% correspondiente a la cartera administrada. El *backlog* combinado corresponde a contratos de I&C proporcional, de promesas de compraventa inmobiliarias (IVA incluido) al 100%, contratos de construcción con terceros (DS49 con SERVIU) y de promesa de compraventa de terrenos con terceros.

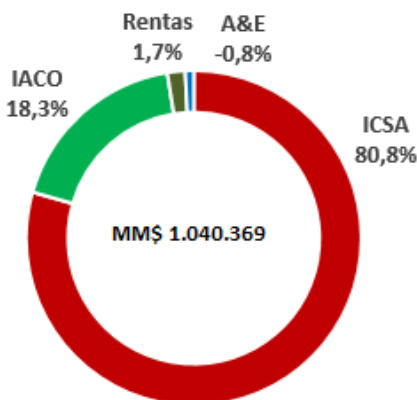
Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



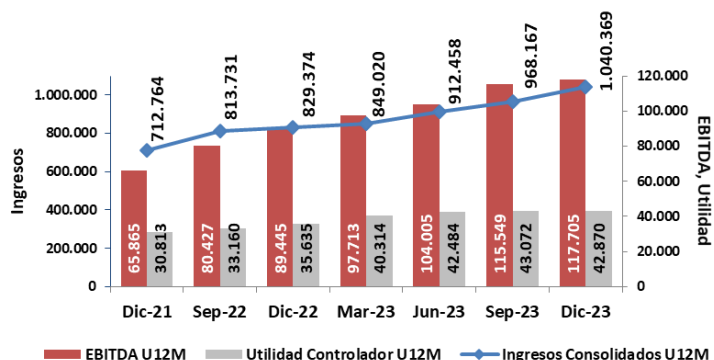
Backlog Combinado SalfaCorp por Segmento Económico (Dic-23)



Ingresos Consolidados por Segmento (2023)



Evolución de Ingresos, EBITDA y Utilidad (U12M)



Backlog Total Combinado

Dic-23

MM\$	2024	2025	2026+	Total
ICSA Combinado (Proporcional)	800.468	676.441	245.359	1.722.268
Consolidado	653.467	176.460	37.034	866.961
No Consolidado	147.001	499.981	208.325	855.308
IACO Combinado	222.160	136.628	42.713	401.500
Promesas Consolidadas	48.039	26.373	15.191	89.603
Promesas No Consolidadas	83.908	54.520	14.750	153.177
Proyectos DS49	90.213	55.735	12.772	158.720
RDI Combinado (terceros)	3.880	2.145	9.666	15.692
Consolidado	3.880	-	-	3.880
No Consolidado	-	2.145	9.666	11.812
TOTAL	1.026.508	815.214	297.738	2.139.460
TOTAL CONSOLIDADO	795.599	258.568	64.997	1.119.165

Dic-22

MM\$	2023	2024	2025+	Total
ICSA Combinado (Proporcional)	646.039	273.146	81.695	1.000.880
Consolidado	630.237	273.146	81.695	985.078
No Consolidado	15.802	-	-	15.802
IACO Combinado	272.060	185.729	21.241	479.031
Promesas Consolidadas	57.623	32.261	4.308	94.192
Promesas No Consolidadas	142.329	47.416	16.933	206.678
Proyectos DS49	72.108	106.052	-	178.160
RDI Combinado (terceros)	8.003	2.048	7.056	17.107
Consolidado	3.246	-	-	3.246
No Consolidado	4.758	2.048	7.056	13.861
TOTAL	926.103	460.923	109.992	1.497.018
TOTAL CONSOLIDADO	763.214	411.459	86.003	1.260.676

II. HECHOS DESTACADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2023

(i) Unidad ICSA

Proyectos Adjudicados y Aumentos de Contratos Vigentes

Las adjudicaciones de nuevos contratos en ICSA durante el cuarto trimestre del año 2023 alcanzaron aproximadamente **MM\$ 971.300 (13 proyectos)**, sumando **MM\$ 1.387.000** en el año 2023 (54 proyectos).

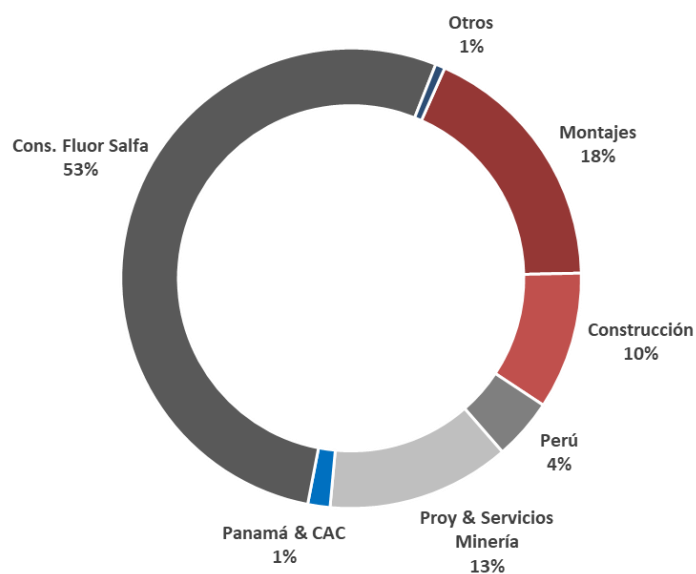
Los proyectos más relevantes adjudicados durante el período fueron:

Línea de Negocio	Proyecto	Mandante
Consorcio Fluor Salfa	EPC Construcción Concentradora (PV2)	Minera Centinela (AMSA)
Montajes:	EPC Taller de Camiones e Infraestructura Operación Mina	Minera Centinela (AMSA)
Montajes:	Obras Civiles para Aseguramiento Suministro de Agua Potable	Minera Los Pelambres
Minería Subterránea:	Operación Minera Santos	Lundin Mining
Perú	Obras Civiles Minera San Gabriel	Cía de Minas Buenaventura S.A.A.
Panamá & Caribe:	Diseño y Construcción Terminal Marítima - Early Gas	Energía 2000
Perforación & Tronadura	Ampliación Muro de Relave Spence (Etapa 2)	Consorcio VOB
Movimiento de Tierra:	Montaje Electromecánico Planta Recuperación Agua y Lito	SQM Salar S.A.
Zona Austral:	Construcción Proyecto Loteo Soberanía (DS49)	Serviu XII Región

Durante el cuarto trimestre también hubo aumentos de obras vigentes por aproximadamente **MM\$ 72.000**, sumando **MM\$ 200.500** en el año 2023. El aumento de proyectos del 4T23 proviene principalmente de ampliaciones de contratos en Montajes, Minería Subterránea, Perú.

Al cierre de Dic-23, ICSA cuenta con un volumen de proyectos presentados y en estudio de **\$ 1,6 billones**, comparado con los \$ 2,9 billones a Dic-22.

Las adjudicaciones y aumentos sumaron **MM\$ 1.588.000** en el año 2023, con la siguiente distribución:



(ii) Inicio de Construcción Proyecto Nueva Centinela

En diciembre del 2023, Antofagasta Minerals aprobó el inicio de construcción de la Nueva Planta Concentradora de Minera Centinela, el mayor proyecto minero de cobre a ejecutarse en Chile por más de USD 4.400 millones. Con esta aprobación, el Consorcio Fluor Salfa (50% de participación de Salfa Montajes) comienza la construcción del proyecto EPC (Concentradora – PV2 correspondiente a la Planta Concentradora), adjudicado en el año 2021, dando inicio a la etapa de ingeniería y cuya construcción se ejecutará entre los años 2024 y 2026 para permitir la entrada en operación en 2027. Este contrato supera los USD 1.700 millones y representa el principal paquete de ejecución dentro del proyecto de Nueva Centinela.

El alcance del contrato considera el desarrollo de la ingeniería de detalles, la adquisición de los equipos principales y secundarios, la construcción y montaje de la planta, el comisionamiento, puesta en marcha y *ramp-up* hasta su entrega a operaciones de la minera.

Nueva Centinela está ubicado a 180 kilómetros de Antofagasta, en la comuna de Sierra Gorda, y tendrá una capacidad de 95.000 toneladas de procesamiento por día de mineral, las que aportarán 144.000 toneladas de cobre, 3.500 toneladas de molibdeno y 130.000 onzas de oro al año, una vez que la planta entre en producción en el 2027.

(iii) Unidad IACO

Lanzamiento de Proyectos Inmobiliarios

Durante el cuarto trimestre del 2023 se lanzaron **2 nuevos proyectos & etapas** con una venta potencial de **MUF 945**, acumulando **8 proyectos & etapas** lanzados durante todo el año 2023, con una venta potencial de **MUF 3.996**.

Edificios	Casas & Edificios 4P	Viviendas con Subsidio (DS19/01)
• Edificio Lo Cañas Etapa 2 (La Florida)	• Parque Torreones Etapa 4B (Concepción)	
PxQ: MUF 664	PxQ: MUF 281	PxQ: -

Al cierre de diciembre 2023, IACO contaba con proyectos con una venta potencial combinada por MUF 13.794 que se encuentran en distintas etapas de comercialización, distribuida de la siguiente manera:

	Backlog (MUF)		Disponible (MUF)		Total (MUF)	
	Dic-23	Dic-22	Dic-23	Dic-22	Dic-23	Dic-22
Stock en Pie	1.852	1.480	3.257	1.560	5.109	3.041
En Construcción IE < 12m	2.351	4.495	3.954	2.419	6.305	6.914
En Construcción IE > 12m	1.459	1.767	3.254	3.475	4.713	5.242
Subtotal	5.662	7.742	10.465	7.454	16.127	15.196
En Venta (aun sin IC)	937	827	3.329	7.475	4.266	8.301
Total	6.599	8.569	13.794	14.929	20.393	23.498

	Backlog (Unidades)		Disponible (Unidades)		Total (Unidades)	
	Dic-23	Dic-22	Dic-23	Dic-22	Dic-23	Dic-22
Stock en Pie	506	477	831	447	1.337	924
En Construcción IE < 12m	592	1.329	1.033	702	1.625	2.031
En Construcción IE > 12m	455	411	1.042	830	1.497	1.241
Subtotal	1.553	2.217	2.906	1.979	4.459	4.196
En Venta (aun sin IC)	246	216	1.051	2.184	1.297	2.400
Total	1.799	2.433	3.957	4.163	5.756	6.596

(iv) Unidad RDI

Al cierre de diciembre del 2023, esta unidad cuenta con una cartera de proyectos de renta inmobiliaria por un monto total de inversión (total activos) aproximado de UF 13 millones en sus tres líneas de negocio, y en todos los casos, desarrollado con socios. Esta cartera está formada por:

- (i) UF 8 millones en renta industrial con una participación accionaria de la compañía del 40%. Se espera la entrada en operación de los primeros proyectos a partir del 2024.
- (ii) UF 2 millones en renta residencial (multifamily) con una participación accionaria del 50%. Se espera la entrada en operación de estos proyectos para mediados del año 2026.
- (iii) UF 3 millones a renta comercial con una participación accionaria de la compañía del 50%, donde los primeros proyectos, por UF 2 millones, ya se encuentran en operación. El saldo entraría en operación a comienzos del año 2026.

Rut : 96.885.880-7
Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
Tipo de Moneda : Millones de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado



III. HECHOS POSTERIORES AL CUARTO TRIMESTRE DE 2023

Entre el 31 de diciembre de 2023 y la fecha de publicación de estos Estados Financieros, no hubo hechos de interés para informar.

IV. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE SALFACORP S.A.

El análisis a continuación ha sido preparado utilizando los Estados Financieros de SalfaCorp S.A. para el período terminado al 31 de diciembre de 2023, bajo las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS").

i. ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN DE SALFACORP S.A. ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(MM\$ de cada período)	Dic-23	Dic-22	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	1.040.369	829.374	210.995	25,4%
Costo de venta	(919.602)	(737.082)	(182.520)	24,8%
Ganancia bruta	120.767	92.292	28.475	30,9%
% de los ingresos	11,6%	11,1%		
Otros ingresos	617	677	(60)	-8,9%
Gastos de administración y ventas	(39.935)	(36.205)	(3.730)	10,3%
% de los ingresos	-3,8%	-4,4%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	81.449	56.765	24.685	43,5%
% de los ingresos	7,8%	6,8%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(23.299)	(15.526)	(7.773)	50,1%
Otras (pérdidas) ganancias	(1.855)	(2.960)	1.105	-37,3%
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(21.883)	(13.250)	(8.633)	65,2%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	5.354	7.659	(2.306)	-30,1%
Diferencias de cambio	401	(1.160)	1.561	-134,6%
Resultados por unidades de reajuste	(5.316)	(5.815)	499	-8,6%
Ganacias (perdidas) antes de Impuestos	58.150	41.239	16.911	41,0%
Gasto por impuestos a las ganancias	(15.281)	(5.582)	(9.699)	173,7%
Ganancia Total del Período	42.869	35.657	7.212	20,2%
% de los ingresos	4,1%	4,3%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	(2)	21	(23)	-108,3%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	42.870	35.635	7.235	20,3%
% de los ingresos	4,1%	4,3%		
EBITDA	117.705	89.445	28.260	31,6%
% de los ingresos	11,3%	10,8%		

Resultados y EBITDA por Unidad de Negocio:

(MM\$)	Dic-23				
	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	Consolidado
Ingresos por Actividades de Operación	840.192	190.756	18.109	(8.689)	1.040.369
Resultado Operacional	64.072	22.729	(2.918)	(2.434)	81.449
(+) Gastos de Dep. & Amort.	16.088	401	0	1.623	18.112
(+) Participación en Asociadas	(2.036)	7.270	112	8	5.354
(+) Intereses en Costo de Venta	5.354	4.756	2.680	0	12.790
EBITDA	83.479	35.156	(126)	(804)	117.705
Margen EBITDA	9,9%	18,4%	-0,7%		11,3%
Ganancia (Pérdida) Controladora	31.103	18.632	(1.500)	(5.364)	42.870
Margen Neto	3,7%	9,8%	-8,3%		4,1%
Intereses/Unidades de Reajustes capitalizados	909	10.467	8.197	-	19.574

(MM\$)	Dic-22				
	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	Consolidado
Ingresos por Actividades de Operación	665.897	166.685	9.032	(12.240)	829.374
Resultado Operacional	40.969	18.109	(1.173)	(1.140)	56.765
(+) Gastos de Dep. & Amort.	14.256	470	0	1.338	16.064
(+) Participación en Asociadas	3.050	3.360	1.504	(254)	7.659
(+) Intereses en Costo de Venta	5.090	2.302	1.566	0	8.958
EBITDA	63.363	24.241	1.896	(55)	89.445
Margen EBITDA	9,5%	14,5%	21,0%		10,8%
Ganancia (Pérdida) Controladora	23.048	15.287	1.199	(3.898)	35.635
Margen Neto	3,5%	9,2%	13,3%		4,3%
Intereses/Unidades de Reajustes capitalizados	530	7.864	16.572	-	24.966

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



ii. BALANCE GENERAL DE SALFACORP S.A. AL 31 DE DIC. DE 2023

(MM\$ de cada período)	Dic-23	Dic-22	Variación MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	572.110	555.601	16.508	3,0%
Efectivo y equivalentes al efectivo	76.283	86.222	(9.939)	-11,5%
Otros activos financieros	374	935	(561)	-60,0%
Otros activos no financieros	7.726	8.520	(794)	-9,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	244.908	226.071	18.837	8,3%
Deudores comerciales ICSA	193.583	187.660	5.923	3,2%
Deudores comerciales Inmob. Aconcagua	49.752	37.039	12.713	34,3%
Deudores comerciales Rentas & Des. Inmob.	1.475	1.279	196	15,4%
Deudores comerciales SalfaCorp	97	93	5	5,0%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	49.375	40.077	9.298	23,2%
Inventarios	132.532	135.255	(2.724)	-2,0%
Materia prima	12.949	6.845	6.105	89,2%
Viviendas terminadas	69.014	20.678	48.336	233,8%
Viviendas en construcción	34.709	53.963	(19.254)	-35,7%
Terrenos	15.859	53.770	(37.911)	-70,5%
Activos por impuestos	60.912	58.522	2.390	4,1%
Activos No Corrientes, Totales	854.941	799.028	55.913	7,0%
Otros activos financieros	216	444	(228)	-51,4%
Otros activos no financieros	2.887	2.887	0	0,0%
Cuentas por cobrar no corrientes	1.934	1.866	68	3,6%
Inventarios no corrientes	316.767	322.307	(5.540)	-1,7%
Terrenos	171.732	186.438	(14.707)	-7,9%
Terrenos convenio	36.410	54.600	(18.190)	-33,3%
Infraestructura	71.732	63.183	8.548	13,5%
Proyectos en Construcción	36.894	18.086	18.808	104,0%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	71.067	81.573	(10.506)	-12,9%
Inversiones en entidades relacionadas	84.319	84.747	(428)	-0,5%
Activos Intangibles distintos a plusvalía	61.910	64.323	(2.412)	-3,8%
Plusvalía	20.266	20.266	0	0,0%
Propiedades planta y equipos	67.018	55.936	11.082	19,8%
Activos por derechos de uso	8.536	1.885	6.650	352,7%
Propiedades de inversión	50.421	2.941	47.480	1614,4%
Activos por impuestos no corrientes	78.708	68.116	10.592	15,6%
Activos por impuestos diferidos	90.892	91.736	(844)	-0,9%
Activos, Totales	1.427.051	1.354.629	72.422	5,3%

(MM\$ de cada período)	Dic-23	Dic-22	Variación MM\$	%
Pasivos Corrientes, Totales	636.210	600.765	35.445	5,9%
Otros pasivos financieros	246.777	230.577	16.200	7,0%
Créditos Construcción	79.532	59.853	19.679	32,9%
Créditos Capital de Trabajo	87.065	93.442	(6.377)	-6,8%
Créditos Estructurados	8.648	8.622	26	0,3%
Bonos	29.500	28.354	1.146	4,0%
Arriendo Financiero	12.944	10.467	2.477	23,7%
Opciones Compra Terrenos	3.533	4.388	(856)	-19,5%
Financiamiento de Proyectos	4.252	172	4.080	2373,5%
Financiamiento de Terrenos	20.130	24.374	(4.244)	-17,4%
Pasivos de Cobertura	1.173	906	267	29,5%
Pasivos por Arrendamientos	1.654	1.820	(166)	-9,1%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	286.413	251.069	35.344	14,1%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	7.491	10.112	(2.621)	-25,9%
Otras provisiones a corto plazo	897	1.499	(602)	-40,1%
Pasivos por impuestos corrientes	22.738	29.034	(6.295)	-21,7%
Otros pasivos no financieros corrientes	70.239	76.654	(6.415)	-8,4%
Pasivos No Corrientes, Totales	308.686	326.201	(17.515)	-5,4%
Otros pasivos financieros	235.553	257.290	(21.738)	-8,4%
Capital de Trabajo	10.820	7.091	3.729	52,6%
Crédito de Construcción	0	4.585	(4.585)	-100,0%
Créditos Estructurados	3.794	11.494	(7.700)	-67,0%
Bonos	137.437	157.769	(20.332)	-12,9%
Arriendo Financiero	24.437	14.860	9.577	64,4%
Opciones Compra Terrenos	31.019	30.583	436	1,4%
Financiamiento de Proyectos	0	3.686	(3.686)	-100,0%
Financiamiento de Terrenos	28.045	27.222	824	3,0%
Pasivos por Arrendamientos	6.645	551	6.093	1105,0%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	803	931	(128)	-13,8%
Otras provisiones a largo plazo	39.540	38.602	938	2,4%
Pasivos por impuestos diferidos	20.520	23.259	(2.739)	-11,8%
Pasivos por impuestos no corrientes	5.626	5.566	59	1,1%
Pasivos, Totales	944.895	926.965	17.930	1,9%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	482.196	427.701	54.496	12,7%
Participaciones no Controladoras	(41)	(37)	(4)	10,7%
Total Patrimonio Neto	482.155	427.664	54.492	12,7%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	1.427.051	1.354.629	72.422	5,3%
Deuda Financiera (incluyendo NIIF 16)	490.628	490.239	389	0,1%
Deuda Financiera Neta (incluyendo NIIF 16)	414.345	404.017	10.328	2,6%
Leverage Financiero Neto (incluyendo NIIF 16)	0,86	0,94		
Leverage Total	1,96	2,17		



Activos

Los **Activos Totales** fueron MM\$ 1.427.051, un aumento de MM\$ 72.422 respecto a Dic-22. Este aumento se produjo por el efecto combinado de:

- (i) Mayores Activos Corrientes por MM\$ 16.508, donde los principales cambios fueron:
 - a. Disminución del efectivo y equivalentes al efectivo por MM\$ 9.939.
 - b. Aumento de deudores comerciales por MM\$ 18.837, relacionado a la mayor actividad.
 - c. Aumento de cuentas por cobrar a entidades relacionadas por MM\$ 9.298.
 - d. Disminución de inventarios por MM\$ 2.724.
- (ii) Mayores Activos No Corrientes por MM\$ 55.913, que se explica principalmente por la combinación de:
 - a. Disminución de Cuentas por Cobras con Relacionadas por MM\$ 10.506.
 - b. Disminución de Inventario No Corriente por MM\$ 49.421 y el aumento de Propiedades de Inversión por MM\$ 49.421. Esta variación corresponde a una revisión de la proyección de desarrollo, por sobre 3 años, de ciertos macrolotes, lo que obliga a darle a estos activos una clasificación contable de Propiedades de Inversión en vez de Inventario No Corriente.
 - c. Aumento de Propiedades, plantas y equipos por MM\$ 11.082 explicado por la inversión en maquinarias y equipos de la unidad ICSA.
 - d. Aumento de activos por impuestos no corrientes por MM\$ 10.592.

Pasivos

Los **Pasivos Totales** fueron MM\$ 944.895, mayores en MM\$ 17.930 respecto de Dic-22. Este aumento se explica principalmente por la combinación de:

- (i) Aumento de cuentas por pagar comerciales en MM\$ 35.344, relacionado con la mayor actividad.
- (ii) Disminución de otros pasivos no financieros corrientes por MM\$ 6.415 (anticipos de obras).
- (iii) Disminución de pasivos financieros corrientes y no corrientes por MM\$ 5.538, explicado principalmente por amortización de créditos estructurados.
- (iv) Disminución de pasivos por impuestos corrientes por MM\$ 6.295.

El **Patrimonio Neto** fue de **MM\$ 482.155**, siendo el **Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora** fue MM\$ 482.196, mayor en MM\$ 54.496 respecto de Dic-22, explicado por el aumento de capital por MM\$ 25.108 (concluida en marzo del 2023), la utilidad del período y la provisión de dividendos (30% de la utilidad del ejercicio).

Resumen de Balance General por Segmento de Negocio

Dic-23					
(MM\$)	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	Consolidado
Total Activos	699.287	477.457	338.925	(88.618)	1.427.051
Total Pasivos	477.817	332.272	232.816	(98.010)	944.895
Total Patrimonio Neto	221.470	145.185	106.109	9.392	482.155
Deuda Financiera Neta	11.210	197.242	183.663	14.511	414.345
Leverage Total	2,16	2,29	2,19		1,96

Dic-22					
(MM\$)	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	Consolidado
Total Activos	652.890	445.122	325.780	(69.163)	1.354.629
Total Pasivos	430.340	313.135	218.172	(34.681)	926.965
Total Patrimonio Neto	222.550	131.987	107.609	(34.481)	427.664
Deuda Financiera Neta	3.879	173.931	160.966	63.641	404.017
Leverage Total	1,93	2,37	2,03		2,17

Nota: Deuda Financiera Neta de las Unidades de Negocio incluye posición neta de deuda con SalfaCorp. Los balances generales de cada unidad de negocio se encuentran en el Anexo I.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Detalle de Pasivos Financieros Netos – Consolidado

Deuda Financiera Consolidada (MM\$ de cada periodo)	Dic-23	Dic-22	Variación MM\$
Créditos de Construcción	79.532	64.439	15.094
Opciones de Terrenos	34.551	34.971	(420)
Financiamiento de Terrenos	48.175	51.596	(3.421)
Arriendo Financiero - Leasing	37.381	25.327	12.054
Arriendo Financiero - NIIF 16	8.299	2.371	5.927
Financiamiento sobre Activos	207.939	178.704	29.235
Capital de Trabajo	97.885	100.533	(2.648)
Financiamiento de Proyectos	4.252	3.858	395
Créditos Bancarios Estructurados	12.442	20.115	(7.674)
Bonos Corporativos	166.937	186.123	(19.186)
Pasivos de Cobertura	1.173	906	267
Financiamiento sobre Flujo	282.689	311.535	(28.846)
Deuda Financiera Total	490.628	490.239	389
Menos: Efectivo & Equivalente al Efectivo	(76.283)	(86.222)	9.939
Deuda Financiera Neta en Balance	414.345	404.017	10.328
Cesiones de Cartera Sin Resp.	64.828	43.644	21.184
DEUDA TOTAL NETA	479.173	447.661	31.512

La **Deuda Financiera Total** a Dic-23 alcanzó MM\$ 490.628, comparado con MM\$ 490.239 al cierre de Dic-22. Esta variación contiene un aumento de deuda sobre activos/proyectos por MM\$ 29.235 y una disminución de MM\$ 18.907 en la deuda relacionada al EBITDA como fuente de pago.

Los principales movimientos por tipo de financiamiento entre Dic-22 y Dic-23 fueron:

- (i) Disminución de financiamiento estructurado en MM\$ 26.860 debido a las amortizaciones del período, tanto del crédito sindicado como de los bonos.
- (ii) Disminución de financiamiento de capital de trabajo por MM\$ 2.648.
- (iii) Aumento de arriendo financiero por MM\$ 17.981 explicado por la mayor inversión de M&E en ICSA durante el año.
- (iv) Aumento de créditos de construcción por MM\$ 15.094, asociado al financiamiento de proyectos inmobiliarios.

Al cierre de Dic-23, el Efectivo fue de MM\$ 76.283, comparado con MM\$ 86.222 de Dic-22. Con esto, la **Deuda Financiera Neta** alcanzó MM\$ 414.345, un aumento de MM\$ 10.328 a la de Dic-22. Esta deuda no incluye el saldo de cesiones de cartera sin responsabilidad por MM\$ 64.828.

Perfil de Vencimiento de Deuda Estructurada al cierre de Diciembre 2023:

Perfil de Vencimiento (MUF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Serie B	53	53	53	53	53	26	-	-
Serie G	53	53	53	53	53	53	53	53
Serie P	667	333	-	-	-	-	-	-
Serie S	-	-	500	500	500	500	-	-
Serie T	-	250	100	100	100	100	200	-
Crédito Sindicado	220	-	-	-	-	-	-	-
Total Amortizaciones	991	689	705	705	705	679	253	53

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Principales Indicadores de SalfaCorp

Índices Financieros		Dic-23	Dic-22
Liquidez	(veces)	0,90	0,92
Endeudamiento	(veces)	1,96	2,17
Endeudamiento Financiero Neto	(veces)	0,86	0,94
Deuda Financiera Neta / EBITDA (12 m)	(veces)	3,52	4,52
EBITDA (12m) / Gastos Financieros Netos (12m)	(veces)	5,38	6,75
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador (12m)	%	8,9%	8,3%

Los indicadores financieros que mostraron mayor variación entre Dic-22 y Dic-23 fueron:

- **Endeudamiento:** la disminución se debe principalmente al aumento del patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora debido al aumento de capital mencionado anteriormente y a la mayor utilidad del año 2023.
- **Deuda Financiera Neta / EBITDA:** la disminución se explica por el aumento del EBITDA en 2023.
- **EBITDA/Gastos Financieros Netos:** la disminución se explica principalmente por el mayor EBITDA del año 2023, compensado por mayor gasto financiero neto.
- **ROE:** el aumento se explica principalmente por el aumento de la utilidad atribuible a la controladora.

Al 31 de diciembre de 2023, SalfaCorp tiene todas sus obligaciones contractuales por financiamiento (*covenants*) en cumplimiento.

El cálculo de los *covenants* se encuentra en el Anexo IV.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



iii. FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO DE SALFACORP S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El flujo de efectivo total neto de acuerdo a la clasificación IFRS correspondiente al período enero – diciembre 2023 fue MM\$ (9.939).

El resumen por segmento del período en análisis, de acuerdo a clasificación IFRS, es el siguiente:

Período Enero - Diciembre 2023

Estado de Flujo de Efectivo Neto (M\$ de cada período)	ICSA	IACO	RDI	SalfaCorp y otras	Ajustes	Consolidado
Flujo de Operación	22.635	24.554	11.546	25.004	(17.616)	66.122
Flujo de Inversión	(14.250)	(11.218)	(22.935)	668	0	(47.734)
Flujo de Financiación	(21.000)	(20.997)	9.254	(13.198)	17.616	(28.326)
Flujo Total	(12.615)	(7.661)	(2.136)	12.474	0	(9.939)

Período Enero - Diciembre 2022

Estado de Flujo de Efectivo Neto (M\$ de cada período)	ICSA	IACO	RDI	SalfaCorp y otras	Ajustes	Consolidado
Flujo de Operación	15.124	(4.219)	26.729	29.184	(3.895)	62.923
Flujo de Inversión	(11.854)	(11.596)	(9.425)	534	0	(32.340)
Flujo de Financiación	(14.072)	14.756	(15.094)	(27.918)	3.895	(38.433)
Flujo Total	(10.802)	(1.058)	2.210	1.800	0	(7.850)

El análisis del flujo de efectivo se presenta en el siguiente punto.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Este análisis concilia con el flujo de efectivo directo y proporciona información complementaria para efectos de ilustrar las fuentes y usos de fondos.

Flujo Operacional del período fue MM\$ 13.219 vs MM\$ 39.649 del año 2022. Las principales partidas fueron las siguientes:

- Generación de flujo por resultado de MM\$ 57.482.
- Requerimiento de capital de trabajo operacional por MM\$ 35.537, que incluye principalmente:
 - MM\$ (28.203) en aumento de cuentas por cobrar, relacionado al mayor nivel ingresos.
 - MM\$ (35.187) de viviendas en construcción y terminadas explicada por el mayor número de proyectos que iniciaron escrituración en el segundo semestre del año 2023.
 - MM\$ 33.475 en aumento de cuentas por pagar a proveedores y asociados al personal.
- Salida de flujo de impuestos corrientes y otros por MM\$ (8.726).

Flujo de Inversión del período fue MM\$ (18.845), vs MM\$ (52.736) del año anterior. Las principales partidas fueron las siguientes:

- MM\$ (29.001) Capex neto de PP&E.
- MM\$ (11.497) de Inventario No Corriente.
- MM\$ 10.378 de aportes netos desde asociaciones.
- MM\$ 11.001 de dividendos recibidos de asociaciones.

Flujo Disponible (Requerido) del período fue MM\$ (10.328). Este flujo fue financiado principalmente con créditos sobre activos, además de efectivo & equivalentes al efectivo, cuando al mismo tiempo hubo una reducción de créditos estructurados y bonos.

Análisis de Generación de Caja	Dic-23	Dic-22
MM\$		
Resultado Operacional + Depr. & Amort	99.561	72.828
- Gasto Financiero Neto	(21.883)	(13.250)
- Res. Unidades de Reajuste y Dif. de Cambio	(4.915)	(6.975)
- Impuesto a la renta	(15.281)	(5.582)
Subtotal Generación por Resultado	57.482	47.021
CxC c/p y l/p & CxC relacionadas c/p	(28.203)	(36.509)
Viviendas en Construcción, Terminadas & Materias Primas	(35.187)	(6.891)
Activos No Financieros Corrientes	794	3.937
Ctas por Pagar & relacionadas c/p	33.475	82.578
Otros Pasivos No Financieros c/p y l/p	(6.415)	(38.190)
Subtotal Flujo Capital de Trabajo	(35.537)	4.925
Activos por Impuestos Corrientes	(2.390)	(19.034)
Activos Financieros Corrientes	561	1.158
Otras Provisiones	(602)	821
Pasivos por Impuestos Corrientes	(6.295)	4.759
Subtotal impuestos corrientes y otros	(8.726)	(12.297)
Total Generación Operacional	13.219	39.649
Inversión Neta en Terrenos	5.528	0
Aplicación NIIF 16	(6.650)	1.018
Adiciones Netas al Activo Fijo	(29.001)	(12.874)
Subtotal Terreno y Activo Fijo	(30.124)	(11.855)
Inversión Neta Terrenos / Proyectos LP	(11.497)	(32.978)
Adiciones/Retiros Netos de Propiedades de Inversión	1.941	1.794
Adiciones Intangibles	(420)	(770)
Subtotal Inversión de largo plazo	(9.977)	(31.954)
Aportes y Retiros Asociaciones en Cta Cte	10.378	(13.113)
Adiciones, Bajas & Adquisición de Sociedades	(124)	(5.099)
Dividendos Recibidos de Asociaciones	11.001	9.286
Subtotal Flujo de Asociaciones	21.256	(8.926)
Flujo Inversión y otras partidas de largo plazo	(18.845)	(52.736)
Impuestos Diferidos y No Corrientes y Otros	(19.112)	(22.048)
Dividendos Pagados (& part. no controladora)	(10.698)	(10.947)
Aportes de Capital	25.108	0
Flujo de Caja Disponible	(10.328)	(46.083)
Aplicación (Obtención) del Flujo de Caja Disponible (Requerido):		
Créditos Construcción	15.094	25.855
Opciones de Terreno	(420)	15.706
Financiamiento de Terrenos	(3.421)	2.549
Arriendo Financiero	12.054	255
Arriendo Financiero NIIF 16	5.927	(5.851)
Subtotal financiamiento sobre Activos	29.235	38.514
Financiamiento de Capital de Trabajo	(2.648)	(5.520)
Financiamiento de Proyectos	395	3.513
Créditos Estructurados	(7.674)	(3.119)
Bonos SalfaCorp	(19.186)	3.939
Pasivos de Cobertura	267	906
Efectivo & Equivalentes	9.939	7.850
Subtotal Otros Financiamientos sobre Flujo	(18.907)	7.568
Variación Deuda Financiera Neta	10.328	46.083

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



V. ANÁLISIS DE UNIDAD SALFA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A. (ICSA)

i. ESTADO DE RESULTADO DE ICSA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(MM\$ de cada periodo)	Dic-23	Dic-22	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	840.192	665.897	174.295	26,2%
Costo de venta	(752.879)	(603.513)	(149.366)	24,7%
Ganancia bruta	87.313	62.384	24.929	40,0%
% de los ingresos	10,4%	9,4%		
Otros ingresos	540	648	(107)	-16,6%
Gastos de administración y ventas	(23.781)	(22.063)	(1.718)	7,8%
% de los ingresos	-2,8%	-3,3%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	64.072	40.969	23.104	56,4%
% de los ingresos	7,6%	6,2%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(21.175)	(14.196)	(6.979)	49,2%
Otras (pérdidas) ganancias	0	(1.641)	1.641	-100,0%
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(14.728)	(10.148)	(4.579)	45,1%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(2.036)	3.050	(5.085)	-166,8%
Diferencias de cambio	394	(1.165)	1.559	-133,9%
Resultados por unidades de reajuste	(4.806)	(4.291)	(515)	12,0%
Ganancias (pérdidas) antes de Impuestos	42.897	26.773	16.124	60,2%
Gasto por impuestos a las ganancias	(11.889)	(3.726)	(8.163)	219,1%
Ganancia Total del Periodo	31.008	23.047	7.961	34,5%
% de los ingresos	3,7%	3,5%		
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	31.103	23.048	8.055	34,9%
% de los ingresos	3,7%	3,5%		
EBITDA	83.479	63.363	20.116	31,7%
% de los ingresos	9,9%	9,5%		

Los **Ingresos Combinados Proporcionales** de ICSA del año 2023 fueron **MM\$ 879.096**, un aumento de MM\$ 171.785 (+24,3%) respecto del año anterior. Este aumento proviene de los ingresos consolidados debido a la mayor actividad derivada del avance de obras vigentes y los inicios de construcción de proyectos adjudicados durante el año 2023.

De los ingresos combinados, los **Ingresos Consolidados** fueron **MM\$ 840.192**, un aumento de MM\$ 174.295 a/a (+26,2%), lo que se vio reflejado principalmente en la línea de Montajes.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



El detalle de los Ingresos de Actividades Ordinarias a Dic-23 Dic-22 por línea de negocio es la siguiente:

Ingreso de Actividades por Área de Negocio (MM\$)	Dic-23	Dic-22	Var MM\$	Var %
Montajes	414.623	288.089	126.534	43,9%
Proyectos y Servicios a la Minería	168.117	119.618	48.499	40,5%
Construcción	145.200	141.032	4.168	3,0%
Perú	98.067	111.116	(13.049)	-11,7%
Otros	14.186	6.041	8.145	134,8%
Sub-Total Consolidado	840.192	665.897	174.295	26,2%
ConSalfa (Colombia/Panamá & Caribe)	14.745	3.581	11.164	311,7%
Consorcio Fluor-Salfa	14.292	27.515	(13.223)	-48,1%
Otros consorcios	9.867	10.319	(452)	-4,4%
Sub-Total Consorcios (Proporcional)	38.904	41.416	(2.512)	-6,1%
Total Combinado (Proporcional)	879.096	707.311	171.785	24,3%

El *backlog* (combinado proporcional) de la Unidad Ingeniería y Construcción es el siguiente:

Backlog por Área de Negocio	Dic-23			Dic-22
	Terminados dentro de 12 meses (MM\$)	Ejecutable en plazo superior a 12 meses (MM\$)	Total (MM\$)	Total (MM\$)
Montajes	278.982	86.901	365.883	516.729
Proyectos & Servicios a la Minería	168.069	68.081	236.151	170.975
Construcción	122.070	26.768	148.838	151.542
Perú	84.346	31.743	116.089	145.831
Total Consolidado	653.467	213.494	866.961	985.078
Panamá	19.513	-	19.513	7.392
Consorcio Fluor-Salfa	127.489	708.306	835.795	7.595
Otros Consorcios	-	-	-	816
Sub-Total Consorcios (Prop.)	147.001	708.306	855.308	15.802
Total Combinado	800.468	921.800	1.722.268	1.000.880

El *backlog* (combinado proporcional) distribuido por año de ejecución es el siguiente:

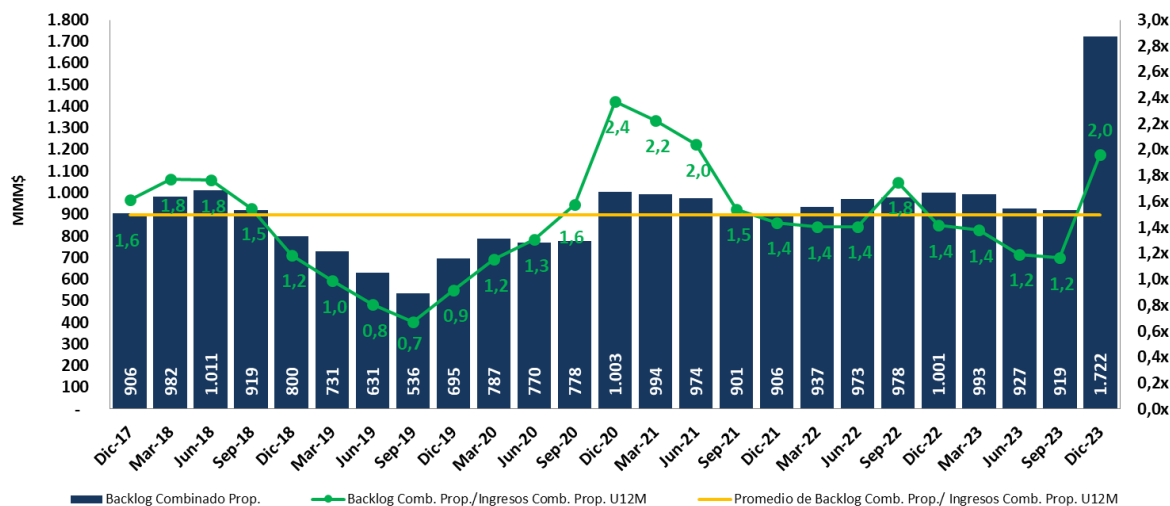
Dic-23 (en MM\$)	2024	2025	2026+	Total
ICSA Combinado (Proporcional)	800.468	676.441	245.359	1.722.268
Consolidado	653.467	176.460	37.034	866.961
No Consolidado	147.001	499.981	208.325	855.308

Del *backlog* combinado a Dic-23, MM\$ 309.183 (18%) del *backlog* representa ingresos recurrentes (Mantenimiento Industrial + Servicios a la Minería).

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



La evolución del *Backlog* se muestra a continuación, donde se destaca la incorporación de la etapa de construcción del Proyecto Nueva Centinela desarrollado por el Consorcio Fluor Salfa.



Al cierre de Dic-23, ICSA cuenta con un volumen de proyectos presentados y en estudio de **\$ 1,6 billones**, comparado con los \$ 2,9 billones a Dic-22.

La **Ganancia Bruta** del período fue **MM\$ 87.313**, con un **margen bruto** de 10,4%, mayor al 9,4% del año anterior.

La **Ganancia de Actividades Operacionales** del período fue **MM\$ 64.072**, un aumento de MM\$ 23.104 (+56,4%) comparado con 2022, y contiene un **GAV** de MM\$ 23.781, un 2,8% sobre los ingresos, una dilución comparado con 3,3% del año anterior.

La **Participación en asociadas y negocios conjuntos** alcanzó **MM\$ -2.036**, menor en MM\$ 5.085 comparado con el año 2022. Este resultado contiene un deterioro en el valor de la inversión del Consorcio Constructor Hospital de Talca y el término anticipado del contrato en Belice del Consorcio Consalfa.

El **EBITDA** del año 2023 fue **MM\$ 83.479**, mayor en MM\$ 20.116 al del año anterior, con un margen sobre los ingresos de 9,9%, mayor al 9,5% del 2022.

El **Resultado de Actividades No Operacionales** fue de **MM\$ -21.175**, menor en MM\$ 6.979 al del año anterior, explicado principalmente menor resultado en asociaciones por MM\$ 5.085 y mayores costos financieros netos de MM\$ 4.579.

En consecuencia, la **Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora** fue de **MM\$ 31.103**, un aumento de MM\$ 8.055 a/a (+34,9%) explicado por lo indicado en los puntos anteriores.

VI. ANÁLISIS DE UNIDAD INMOBILIARIA ACONCAGUA (IACO)

i. ESTADO DE RESULTADOS COMBINADO DE IACO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Estado de Resultado Combinado de Aconcagua muestra la consolidación línea-a-línea de los proyectos inmobiliarios propios y aquellos en asociaciones con terceros, la línea de Proyectos DS49 y otros. Este análisis tiene como objetivo mostrar la envergadura de los negocios en que Aconcagua participa.

(MM\$ de cada periodo)	Dic-23	Dic-22	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	316.687	216.064	100.623	46,6%
Costo de ventas	(242.699)	(170.562)	(72.137)	42,3%
Ganancia bruta	73.988	45.502	28.486	62,6%
% de los ingresos	23,4%	21,1%		
Otros ingresos	-	46	(46)	-100,0%
Gastos de administración y ventas	(23.012)	(21.697)	(1.316)	6,1%
% de los ingresos	-7,3%	-10,0%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales	50.975	23.852	27.124	113,7%
% de los ingresos	16,1%	11,0%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(12.220)	(6.188)	(6.032)	97,5%
Otras (pérdidas) ganancias	0	0	0	-
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(11.146)	(3.898)	(7.249)	186,0%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	89	93	(4)	-4,1%
Diferencias de cambio	(11)	0	(12)	-2666,1%
Resultados por unidades de reajuste	(1.152)	(2.384)	1.232	-51,7%
Ganancia (pérdida) antes de Impuestos	38.755	17.664	21.091	119,4%
Gasto por impuestos a las ganancias	(9.379)	1.577	(10.955)	-694,8%
Ganancia Total del período	29.377	19.240	10.136	52,7%
% de los ingresos	9,3%	8,9%		
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	18.632	15.287	3.345	21,9%
EBITDA	61.678	28.235	33.443	118,4%
% de los ingresos	19,5%	13,1%		

Los ingresos combinados de actividades ordinarias acumulados a Dic-23 fueron MM\$ 316.687, un aumento de MM\$ 100.623 (+46,6%) respecto del año 2022, debido a la mayor escrituración Inmobiliaria y mayor avance de obras de proyectos DS49.

Dentro de los ingresos combinados del período, los Proyectos DS49 fueron MM\$ 101.902, un aumento de MM\$ 19.408 (+23,5%) respecto del año anterior.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



La distribución de los ingresos combinados a diciembre 2023 y 2022 es como sigue:

Ingreso de Actividades Ordinarias por Línea de Negocio	Dic-23 MM\$	Dic-22 MM\$	Var. MM\$	Var. %
Ingresos Consolidados	190.756	166.685	24.071	14,4%
Casas & Dptos 4P	28.230	12.364	15.865	128,3%
Edificios	13.982	1.069	12.913	1207,6%
Viviendas c/Subsidio (DS19/01)	39.640	65.362	(25.721)	-39,4%
Proyectos DS49	101.902	82.494	19.408	23,5%
Otros ingresos	7.002	5.396	1.606	29,8%
Ingresos No Consolidados	130.658	54.759	75.899	138,6%
Casas & Dptos 4P	73.177	43.029	30.148	70,1%
Edificios	45.468	8.378	37.090	442,7%
Viviendas c/Subsidio (DS19/01)	419	1.432	(1.014)	-70,8%
Otros ingresos	11.594	1.920	9.674	-
Ajustes & Eliminaciones	(4.727)	(5.381)	654	12,2%
Total Ingresos Combinados	316.687	216.064	100.623	46,6%

Por otra parte, el resumen de los márgenes de ingresos consolidados y no consolidados es así:

	Dic-23 MM\$	Dic-22 MM\$
Ingresos - Consolidado	190.756	166.685
Margen Bruto % Ingresos - Consolidado	18,2%	18,5%
Ingresos - No Consolidado	130.658	54.759
Margen Bruto % Ingresos - No Consolidado	30,0%	26,8%
Ingresos Subtotales - Combinado	321.414	221.445
Ajuste Combinado	(4.727)	(5.381)
Ingresos Totales - Combinado	316.687	216.064
Margen Bruto % Escrituras - Combinado	23,4%	21,1%
Ingresos Totales - Combinado Proporcional	248.385	190.576
Margen Bruto % Ingresos - Combinados Proporcional	21,1%	19,9%

El **GAV** combinado del período fue **MM\$ 23.012**, comparado con MM\$ 21.697 del año 2022, con un 7,3% sobre los ingresos, una dilución comparado con 10,0% del año anterior.

El **EBITDA** del año 2023 fue **MM\$ 61.678**, mayor en MM\$ 33.443 respecto del 2022, con un margen sobre ingresos de 19,5%, superior al 13,1% del año anterior.

La **Ganancia Total Combinada** del período fue **MM\$ 29.377**, superior en MM\$ 10.136 a la del 2022. La Ganancia Atribuible a los Propietarios de la Controladora fue de **MM\$ 18.632**, superior en MM\$ 3.345 a la del año anterior (+21,9% a/a).

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



ii. RESULTADOS CONSOLIDADOS DE IACO² AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(MM\$ de cada periodo)	Dic-23	Dic-22	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	190.756	166.685	24.071	14,4%
Costo de venta	(155.966)	(135.875)	(20.090)	14,8%
Ganancia bruta	34.791	30.810	3.981	12,9%
% de los ingresos	18,2%	18,5%		
Otros ingresos	(12)	28	(40)	-144,5%
Gastos de administración y ventas	(12.049)	(12.728)	679	-5,3%
% de los ingresos	-6,3%	-7,6%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	22.729	18.109	4.620	25,5%
% de los ingresos	11,9%	10,9%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	1.808	1.362	447	32,8%
Otras (pérdidas) ganancias	(32)	0	(32)	
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(5.257)	(2.556)	(2.701)	105,7%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	7.270	3.360	3.910	116,4%
Diferencias de cambio	1	3	(2)	-64,7%
Resultados por unidades de reajuste	(173)	555	(728)	-131,2%
Ganancias (perdidas) antes de Impuestos	24.537	19.471	5.067	26,0%
Gasto por impuestos a las ganancias	(5.706)	(3.960)	(1.745)	44,1%
Ganancia Total del Periodo	18.832	15.511	3.321	21,4%
% de los ingresos	9,9%	9,3%		
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	18.632	15.287	3.345	21,9%
EBITDA	35.156	24.241	10.915	45,0%
% de los ingresos	18,4%	14,5%		

Los **Ingresos Consolidados** del año 2023 fueron **MM\$ 190.756**, un aumento de MM\$ 24.071 (+14,4%) comparado con el año anterior, correspondiente a (i) la escrituración de viviendas de proyectos inmobiliarios propios y (ii) la línea de Proyectos DS49.

La **Ganancia Bruta** fue de **MM\$ 34.791**, superior en **MM\$ 3.981** (+12,9% a/a) y con un **margen bruto** de 18,2%, similar al año 2022.

Asimismo, los **Gastos de Administración y Ventas** fueron **MM\$ 12.049**, una disminución de MM\$ 679 comparado con el año 2022, con un 6,3% sobre ingresos, una dilución comparado con 7,6% el año anterior.

En consecuencia, la **Ganancia de Actividades Operacionales** fue **MM\$ 22.729**, mayor en MM\$ 4.620 (+25,5%) respecto del año anterior, explicado principalmente por la mayor ganancia bruta.

La **Ganancia No Operacional** alcanzó **MM\$ 1.808**, un aumento de MM\$ 447 respecto de 2022, explicado principalmente por MM\$ 3.910 de mayores ganancias de asociaciones, compensado por mayores costos financieros netos por MM\$ 2.701 comparado con 2022.

Como consecuencia de lo anterior, la **Ganancia Total** de Dic-23 fue **MM\$ 18.832**, superior en MM\$ 3.321 respecto de Dic-22. De esta Ganancia Total, la Ganancia Atribuible a los Propietarios de la Controladora fue de **MM\$ 18.632**, superior en MM\$ 3.345 a la de Dic-22 (+21,9% a/a).

De lo anterior, el **EBITDA** del año 2023 fue **MM\$ 35.156**, un aumento de MM\$ 10.915 respecto del año anterior, con un margen de 18,4% comparado con 14,5% del año anterior.

² Este es el Estado de Resultado que se revela en la Nota 6.3 "Cuadros de resultados por segmento".

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



iii. INICIOS DE VENTA, CONSTRUCCIÓN Y ESCRITURACIÓN COMBINADO (EN UF) ³

CONSOLIDADO Acumulado 2023					CONSOLIDADO 4T 2023				
Etapas	Tipo Vivienda	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial	Etapas	Tipo Vivienda	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial
Inicio de Ventas	Casas y Depto 4P	-	-	-	Inicio de Ventas	Casas y Deptos 4P	-	-	-
	Edificio	1	282	718.111		Edificio	-	-	-
	Vivienda c/Subsidio	-	-	-		Vivienda c/Subsidio	-	-	-
Subtotal IV		1	282	718.111	Subtotal IV		-	-	-
Inicio de Construcción	Casas y Depto 4P	4	474	1.963.122	Inicio de Construcción	Casas y Deptos 4P	2	227	688.620
	Edificio	1	273	688.864		Edificio	1	273	688.864
	Vivienda c/Subsidio	1	193	447.396		Vivienda c/Subsidio	1	193	447.396
Subtotal IC		6	940	3.099.382	Subtotal IC		4	693	1.824.880
Inicio de Escrituración	Casas y Depto 4P	5	398	1.795.234	Inicio de Escrituración	Casas y Deptos 4P	2	249	1.034.827
	Edificio	-	-	-		Edificio	-	-	-
	Vivienda c/Subsidio	3	497	990.905		Vivienda c/Subsidio	1	179	366.075
Subtotal IE		8	895	2.786.139	Subtotal IE		3	428	1.400.902

NO CONSOLIDADO Acumulado 2023					NO CONSOLIDADO 4T 2023				
Etapas	Tipo Vivienda	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial	Etapas	Tipo Vivienda	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial
Inicio de Ventas	Casas y Depto 4P	4	420	1.589.080	Inicio de Ventas	Casas y Deptos 4P	1	95	281.643
	Edificio	3	443	1.689.042		Edificio	1	133	663.715
	Vivienda c/Subsidio	-	-	-		Vivienda c/Subsidio	-	-	-
Subtotal IV		7	863	3.278.122	Subtotal IV		2	228	945.358
Inicio de Construcción	Casas y Depto 4P	5	730	2.450.171	Inicio de Construcción	Casas y Deptos 4P	-	-	-
	Edificio	1	200	677.845		Edificio	-	-	-
	Vivienda c/Subsidio	-	-	-		Vivienda c/Subsidio	-	-	-
Subtotal IC		6	930	3.128.016	Subtotal IC		-	-	-
Inicio de Escrituración	Casas y Depto 4P	11	823	3.507.912	Inicio de Escrituración	Casas y Deptos 4P	3	249	959.330
	Edificio	3	840	2.824.276		Edificio	1	179	719.240
	Vivienda c/Subsidio	-	-	-		Vivienda c/Subsidio	-	-	-
Subtotal IE		14	1.663	6.332.188	Subtotal IE		4	428	1.678.570

COMBINADO Acumulado 2023					COMBINADO 4T 2023				
Etapas	Tipo Vivienda	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial	Etapas	Tipo Vivienda	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial
Inicio de Ventas	Casas y Depto 4P	4	420	1.589.080	Inicio de Ventas	Casas y Deptos 4P	1	95	281.643
	Edificio	4	725	2.407.154		Edificio	1	133	663.715
	Vivienda c/Subsidio	-	-	-		Vivienda c/Subsidio	-	-	-
Subtotal IV		8	1.145	3.996.233	Subtotal IV		2	228	945.358
Inicio de Construcción	Casas y Depto 4P	9	1.204	4.413.293	Inicio de Construcción	Casas y Deptos 4P	2	227	688.620
	Edificio	2	473	1.366.709		Edificio	1	273	688.864
	Vivienda c/Subsidio	1	193	447.396		Vivienda c/Subsidio	1	193	447.396
Subtotal IC		12	1.870	6.227.398	Subtotal IC		4	693	1.824.880
Inicio de Escrituración	Casas y Depto 4P	16	1.221	5.303.146	Inicio de Escrituración	Casas y Deptos 4P	5	498	1.994.157
	Edificio	3	840	2.824.276		Edificio	1	179	719.240
	Vivienda c/Subsidio	3	497	990.905		Vivienda c/Subsidio	1	179	366.075
Subtotal IE		22	2.558	9.118.327	Subtotal IE		7	856	3.079.472

³ Valores incluyen IVA

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



iv. BACKLOG DE PROMESAS COMBINADO⁴ Y DE PROYECTOS DS49

El **backlog total combinado** de IACO a Dic-23 fue **MUF 10.913** comparado con MUF 13.643 a Dic-22 (-20,0% a/a). Este **backlog** se compone de promesas de viviendas y el saldo de obras por ejecutar de proyectos DS49, según se detalla a continuación.

Backlog de Promesas Combinado

El **backlog total combinado de promesas** a Dic-23 fue **MUF 6.599**, una disminución de 23,0% a/a. En el año 2023, el **Promesamiento Neto de IACO** fue **MUF 4.294** (**MUF 1.130** en 4T23), versus MUF 3.713 del año 2022 (MUF 673 en 4T22). El Promesamiento Bruto Combinado fue MUF 6.169 en el año 2023 comparado con MUF 5.276 del año 2022.

El detalle de **backlog** de promesas se encuentra en el siguiente cuadro (cifras en miles de UF):

	2024	2025	2026+	Total Backlog (Dic-23)	Total Backlog (Dic-22)
Consolidado	1.306	717	413	2.436	2.683
Edificio	-	2	277	279	7
Casas y Depto 4P	978	659	54	1.692	1.627
Vivienda C/Subsidio	327	56	82	465	1.049
No Consolidado	2.281	1.482	401	4.164	5.886
Edificio	1.382	321	200	1.903	2.725
Casas y Depto 4P	899	1.160	201	2.260	3.160
Vivienda C/Subsidio	0	-	-	0	1
Total Combinado	3.587	2.199	814	6.599	8.569
Edificio	1.382	324	477	2.182	2.732
Casas y Depto 4P	1.877	1.819	255	3.952	4.787
Vivienda C/Subsidio	327	56	82	465	1.050
Total Proporcional	2.345	1.435	584	4.364	5.941
Edificio	657	145	367	1.168	1.833
Casas y Depto 4P	1.361	1.235	135	2.731	3.058
Vivienda C/Subsidio	327	56	82	465	1.050

Del **backlog** combinado, MUF 1.852 proviene del stock en pie (de un total prometado más lo disponible para promesar de MUF 3.257), MUF 3.810 de proyectos en construcción y MUF 937 de proyectos lanzados a la venta que aún no inician construcción.

⁴ Valores incluyen IVA

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Backlog de Proyectos DS49

El *Backlog* de Proyectos DS49 a Dic-23 fue de MUF 4.314 (MM\$ 158.720), comparado con los MUF 5.074 (MM\$ 178.160) a Dic-22. El plazo de ejecución del *backlog* a Dic-23 se encuentra en la tabla a continuación:

Backlog	Dic-23			Dic-22
	Ejecutable dentro de 12 meses (MM\$)	Ejecutable en plazo superior a 12 meses (MM\$)	Total (MM\$)	Total (MM\$)
Proyectos DS49	90.213	68.507	158.720	178.160

El Backlog de Proyectos DS49 distribuido por año de ejecución es el siguiente:

Dic-23 (en MM\$)	2024	2025	2026+	Total
Proyectos DS49	90.213	55.735	12.772	158.720

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



V. PROYECTOS INMOBILIARIOS EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN AL 31 DE DIC. DE 2023 (EN MUF)

El cuadro a continuación muestra la venta potencial (con IVA) de los proyectos inmobiliarios que se encuentran en etapa de construcción al cierre de Dic-23 y su respectivo calendario de inicio de escrituración.

A Dic-23, los proyectos en construcción a nivel combinado equivalen a una venta potencial de MUF 11.018, de los cuales MUF 3.810 (35%) ya se encuentran promesados (en *backlog*).

A nivel proporcional (según porcentaje de participación en las asociaciones), la venta potencial de los proyectos en construcción alcanza los MUF 7.010 de los cuales MUF 2.366 (34%) ya se encuentran promesados (en *backlog*).

Proyectos en Construcción (en miles de UF)

Consolidado

Tipo Producto	IE Potencial			Total PxQ Potencial	IE Promesado			Total PxQ Promesado
	2024	2025	2026+		2024	2025	2026+	
Casas y Deptos 4P	968	1.395	-	2.363	428	440	-	868
Edificio	-	-	689	689	-	-	132	132
Vivienda C/Subsidio	-	447	-	447	-	56	-	56
Total Consolidada	968	1.842	689	3.499	428	496	132	1.055
					44%	27%	19%	30%

No Consolidado

Tipo Producto	IE Potencial			Total PxQ Potencial	IE Promesado			Total PxQ Promesado
	2024	2025	2026+		2024	2025	2026+	
Casas y Deptos 4P	1.792	1.483	-	3.275	717	630	-	1.347
Edificio	3.546	699	-	4.245	1.207	201	-	1.408
Vivienda C/Subsidio	-	-	-	-	-	-	-	-
Total No Consolidada	5.337	2.182	-	7.519	1.924	831	-	2.755
					36%	38%		37%

Total Combinado

Tipo Producto	IE Potencial			Total PxQ Potencial	IE Promesado			Total PxQ Promesado
	2024	2025	2026+		2024	2025	2026+	
Casas y Deptos 4P	2.759	2.878	-	5.637	1.144	1.070	-	2.215
Edificio	3.546	699	689	4.934	1.207	201	132	1.540
Vivienda C/Subsidio	-	447	-	447	-	56	-	56
Total Combinado	6.305	4.024	689	11.018	2.351	1.327	132	3.810
					37%	33%	19%	35%

Total Combinado Proporcional

Tipo Producto	IE Potencial			Total PxQ Potencial	IE Promesado			Total PxQ Promesado
	2024	2025	2026+		2024	2025	2026+	
Casas y Deptos 4P	1.762	2.136	-	3.898	764	755	-	1.519
Edificio	1.626	350	689	2.665	559	101	132	791
Vivienda C/Subsidio	-	447	-	447	-	56	-	56
Total Combinado Proporcional	3.388	2.933	689	7.010	1.323	912	132	2.366
					39%	31%	19%	34%

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



VII. RESULTADOS DE UNIDAD RENTAS & DESARROLLO INMOBILIARIO (RDI)

(MM\$ de cada período)	Dic-23	Dic-22	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	18.109	9.032	9.077	100,5%
Costo de venta	(18.267)	(8.261)	(10.006)	121,1%
Ganancia bruta	(158)	771	(929)	-120,5%
% de los ingresos	-0,9%	8,5%		
Otros ingresos	0	0	0	-
Gastos de administración y ventas	(2.760)	(1.944)	(816)	41,9%
% de los ingresos	-15,2%	-21,5%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	(2.918)	(1.173)	(1.745)	148,7%
% de los ingresos	-16,1%	-13,0%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(1.862)	2.242	(4.104)	-183,0%
Otras (pérdidas) ganancias	0	0	0	-
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(1.008)	629	(1.637)	-260,2%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	112	1.504	(1.392)	-
Diferencias de cambio	3	3	1	23,9%
Resultados por unidades de reajuste	(970)	107	(1.076)	-1009,5%
Ganancias (pérdidas) antes de Impuestos	(4.780)	1.069	(5.849)	-547,3%
Gasto por impuestos a las ganancias	3.279	130	3.149	2420,0%
Ganancia Total del Período	(1.501)	1.199	(2.700)	-225,2%
% de los ingresos	-8,3%	13,3%		
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	(1.500)	1.199	(2.699)	-225,2%
EBITDA	(126)	1.896	(2.022)	-106,6%
% de los ingresos	-0,7%	21,0%		

Los ingresos de esta unidad se componen de ventas de terrenos y otros ingresos misceláneos.

Los **Ingresos Ordinarios** acumulado a Dic-23 fueron MM\$ 18.109, un aumento de MM\$ 9.077 del año anterior.

La **Ganancia Bruta** del año fue MM\$ -158, versus MM\$ 771 del año 2022.

El **EBITDA** del período alcanzó MM\$ -126, comparado con MM\$ 1.896 del año anterior.

La **Ganancia Atribuible a los propietarios de la Controladora** del período fue MM\$ -1.500, comparado con MM\$ 1.199 del año 2022.

El **Backlog combinado de promesas de venta de terrenos** a Dic-23 fue de MUF 1.096 (40 hectáreas) comparado con MUF 1.083 (40 hectáreas) a Dic-22. Del *backlog* combinado a Dic-23, MUF 355 sería escriturable durante el año 2024 (de los cuales MUF 105 corresponde a terceros) y el resto desde el año 2025 en adelante.

Rut : 96.885.880-7
Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
Tipo de Moneda : Millones de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado



VIII. GESTIÓN DE RIESGOS

Los principales riesgos que enfrenta SalfaCorp son los siguientes:

- (i) **Riesgo de Mercado**, asociado a Riesgos de Ciclos Económicos, Político y Regulatorio, y de Competencia.
- (ii) **Riesgo Operacional**, asociado a Desarrollo de Contratos, a Precios de Insumos y Mano de Obra, y a Abastecimiento y Costos.
- (iii) **Riesgo Financiero**, asociado a Tipos de Cambio, a Tasas de Interés, a otorgamiento de Crédito, y a Liquidez.

La descripción y análisis de estos riesgos se encuentran en la Nota 5 "Gestión del Riesgo" en los Estados Financieros.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



IX. ANÁLISIS DE LAS VARIACIONES MÁS IMPORTANTES OCURRIDAS DURANTE EL PERÍODO, EN LOS MERCADOS QUE PARTICIPA, EN LA COMPETENCIA QUE ENFRENTA Y EN SU PARTICIPACIÓN RELATIVA

a. ENTORNO ECONÓMICO

En relación a la **actividad local**, las cifras publicadas por el Banco Central, reflejan que en el mes de diciembre de 2023 el IMACEC disminuyó en 1,0% respecto del mismo mes del año anterior. En su nota de prensa menciona que esta variación fue explicada por la producción de bienes y servicios del sector comercio.

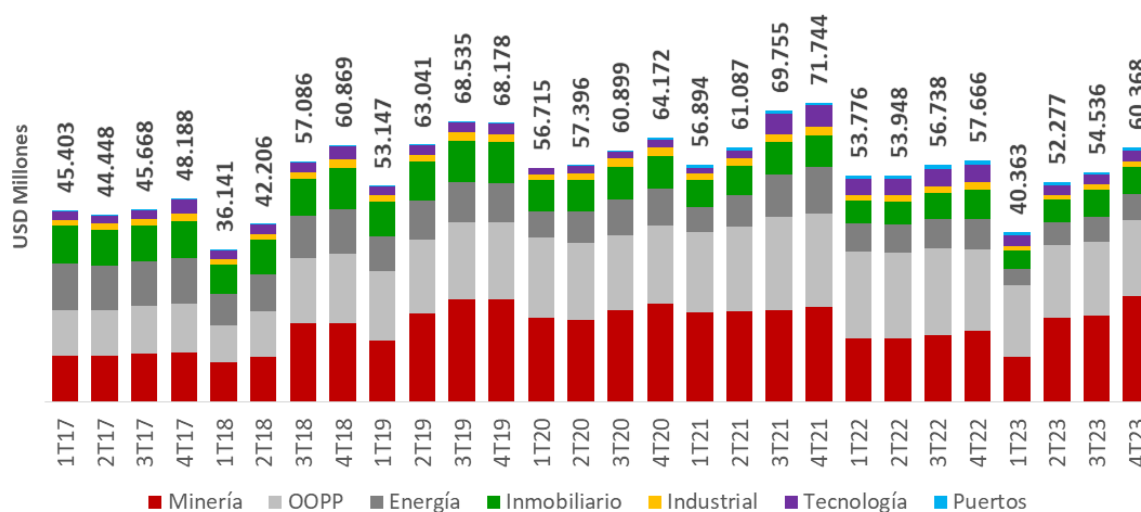
En cuanto a la **inflación**, el INE informó que el IPC cerró en el mes de diciembre 2023 con una disminución de 0,5% respecto al mes anterior. Así, la inflación acumulada a diciembre de 2023 es de 3,9%.

Por otra parte, el dato de **desempleo** del INE para el trimestre Oct-Dic de 2023 se situó en 8,5%, aumentando 0,6 puntos porcentuales en 12 meses.

b. SECTOR CONSTRUCCIÓN

De acuerdo a la última información publicada por la Corporación de Bienes de Capital al cierre del cuarto trimestre de 2023, el catastro de inversión pública y privada en Chile, para el período 2023-2027, alcanza USD 60.368 millones, comparado con USD 54.536 millones en el informe del trimestre anterior. El 77% corresponde a inversión privada y 23% a inversión estatal. Del nuevo catastro de inversiones destacan los sectores minería (42%), obras públicas (30%), inmobiliaria (11%) y energía (10%).

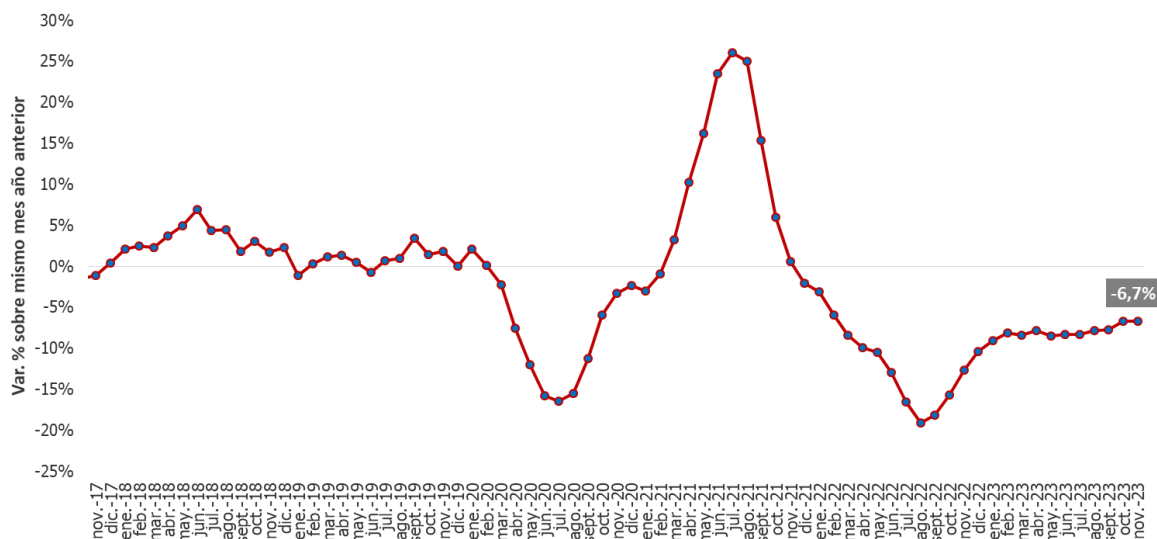
La evolución del catastro de inversiones al cierre de cada trimestre es la siguiente:



Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Publicaciones más recientes de la Cámara Chilena de la Construcción dan cuenta de que el **Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON)** para el mes de noviembre de 2023 tuvo una contracción de 6,7% respecto del mismo mes del año anterior. El gráfico a continuación muestra la evolución mensual de este indicador.



De acuerdo con la última información publicada por el Banco Central, en el tercer trimestre de 2023, el **PIB Nacional** reflejó un aumento de 0,6% respecto del mismo período del 2022 y una disminución de 0,8% en los últimos 12 meses. El PIB del sector construcción disminuyó un 0,8% respecto del mismo trimestre del año anterior y disminuyó un 1,5% en los últimos 12 meses.

En el último Informe de Política Monetaria del Banco Central de Chile del mes de diciembre 2023, la estimación del PIB Nacional es una variación nula para el año 2023 y un crecimiento entre 1,25% y 2,25% para el año 2024.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado

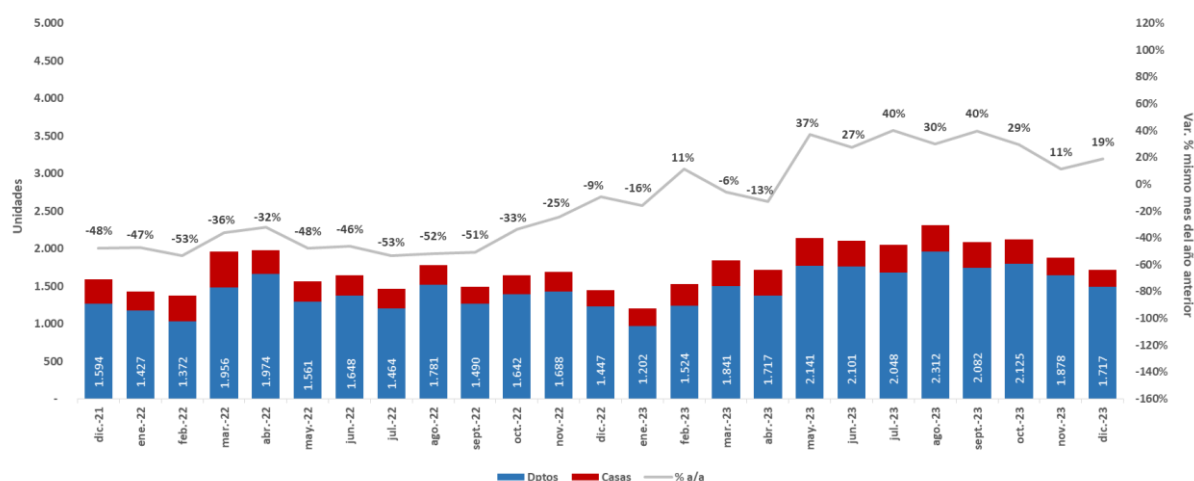


C. MERCADO INMOBILIARIO

En cuanto al mercado inmobiliario, de acuerdo a la última información de **Tocotoc.com (Info Inmobiliario)** las promesas netas en la Región Metropolitana durante el cuarto trimestre de 2023 alcanzaron 5.720 viviendas, un aumento de 19,7% respecto del mismo período del 2022 y una disminución de 11,2% respecto del tercer trimestre del 2023.

Con esto, la venta acumulada del año 2023 fue de 22.688 viviendas (+16,6% a/a), de las cuales 18.920 corresponden a departamentos (+17,8% a/a) y 3.768 unidades a casas (+11,3% a/a).

La evolución mensual de las ventas de viviendas (en unidades)⁵ de los últimos 24 meses se muestra a continuación:



d. PRINCIPALES COMPETIDORES Y PARTICIPACIÓN RELATIVA DE LA COMPAÑÍA

SalfaCorp S.A., participa en los negocios de ingeniería y construcción y, desarrollos inmobiliarios. En el área de ingeniería y construcción, la compañía es líder de la industria y desarrolla los negocios de obras civiles, montajes y servicios asociados a la minería, tanto a clientes internos como a terceros. En el caso de desarrollos inmobiliarios, la compañía desarrolla proyectos de casas y edificios, con una distribución geográfica que abarca desde Arica hasta Punta Arenas, enfocada principalmente en los segmentos medios C2 y C3. En esta industria, la compañía se encuentra dentro de las cinco inmobiliarias de mayor tamaño en términos de venta de viviendas.

En el área de Ingeniería y Construcción en Chile, entre los principales competidores se encuentran Besalco, Ingevec, Sigdo Koppers, Echeverría Izquierdo, Vial y Vives, entre otros. Se destaca que los competidores mencionados operan en distintos negocios del área de Ingeniería y Construcción.

En el área Inmobiliaria, entre los principales competidores de SalfaCorp S.A. se encuentran Socovesa, Paz Corp, Manquehue, Moller Perez-Cotapos, Imagina, Siena, entre otras. Lo anterior considerando diversas variables, entre ellas, volumen de operación, emplazamiento geográfico de los proyectos, segmentación socioeconómica y tipo de vivienda.

⁵ Tocotoc.com (Info Inmobiliario)

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



ANEXO I: OFERTA, PROYECTOS, DEMANDA E INGRESOS NEGOCIO INMOBILIARIO (CUADROS COMPLEMENTARIOS CMF)

A continuación se presenta información complementaria que corresponde a datos operacionales del negocio inmobiliario.

Es importante mencionar que esta información contiene estimaciones de Inmobiliaria Aconcagua a la fecha de cierre de estos Estados Financieros y que la Administración puede modificar en función de los cambios que puedan surgir del mercado.

Í. INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA ACTUAL Y OFERTA POTENCIAL⁶

La tabla a continuación muestra el stock, que corresponde a inmuebles disponibles para la venta al cierre de diciembre 2023. El stock potencial corresponde a inmuebles valorizados a su precio de venta original, que estarán disponibles para ser vendidos dentro de los próximos 12 meses.

Tipo Proyecto	dic-23				dic-22	
	Stock M\$	Stock Unidades	Stock Potencial M\$	Stock Potencial Unidades	Stock M\$	Stock Unidades
Consolida (Propios)						
Casas y Depto 4P	43.577.627	270	35.599.742	158	8.016.555	38
Edificio	404.615	6	-	-	48.495	1
Vivienda c/Subsidio	14.219.783	169	-	-	17.131.005	210
Total Consolida (Propios)	58.202.025	445	35.599.742	158	25.196.055	249
Consolida (Consortios)						
Casas y Depto 4P	-	-	-	-	-	-
Edificio	-	-	-	-	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
Total Consolida (Consortios)	0	0	0	0	0	0
Subtotal Consolida	58.202.025	445	35.599.742	158	25.196.055	249
No Consolida						
Casas y Depto 4P	70.307.881	452	65.913.399	519	28.191.361	228
Edificio	59.368.062	448	130.441.974	948	52.893.232	449
Vivienda c/Subsidio	82.288	2	0	0	480.716	6
Subtotal No Consolida	129.758.231	902	196.355.373	1.467	81.565.310	683
Total Combinado						
Casas y Depto 4P	113.885.508	722	101.513.141	677	36.207.916	266
Edificio	59.772.677	454	130.441.974	948	52.941.727	450
Vivienda c/Subsidio	14.302.071	171	0	0	17.611.721	216
Total General Combinado	187.960.255	1.347	231.955.115	1.625	106.761.365	932

Del stock disponible y potencial combinado por 2.972 unidades (1.347+1.625) que se muestran en la tabla anterior, el *Backlog* actual y potencial combinado de promesas al cierre de Dic-23 alcanzó las 1.098 unidades (506+592), según la tabla de más abajo, equivalentes al 37% del stock disponible más el stock potencial.

⁶ Valores incluyen IVA

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Del stock disponible señalado en la tabla anterior, 506 unidades se encuentran promesadas. El detalle en la tabla a continuación:

Tipo Proyecto	dic-23				dic-22	
	Backlog M\$	Backlog Unidades	Backlog del Stock Potencial M\$	Backlog del Stock Potencial Unidades	Backlog M\$	Backlog Unidades
Consolida (Propios)						
Casas y Depto 4P	24.343.250	161	15.733.876	49	2.962.078	14
Edificio	50.813	1	-	-	48.495	1
Vivienda c/Subsidio	11.762.643	139	-	-	9.394.004	116
Total Consolida (Propios)	36.156.706	301	15.733.876	49	12.404.578	131
Consolida (Consortios)						
Casas y Depto 4P	-	-	-	-	-	-
Edificio	-	-	-	-	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
Total Consolida (Consortios)	0	0	0	0	0	0
Subtotal Consolida	36.156.706	301	15.733.876	49	12.404.578	131
No Consolida						
Casas y Depto 4P	19.997.493	124	26.363.317	197	20.475.072	163
Edificio	11.976.651	81	44.409.964	346	19.095.944	170
Vivienda c/Subsidio	0	0	0	0	0	0
Subtotal No Consolida	31.974.144	205	70.773.281	543	39.571.016	333
Total Combinado						
Casas y Depto 4P	44.340.743	285	42.097.193	246	23.437.150	177
Edificio	12.027.464	82	44.409.964	346	19.144.439	171
Vivienda c/Subsidio	11.762.643	139	0	0	9.394.004	116
Total General Combinado	68.130.850	506	86.507.157	592	51.975.593	464

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



ii. INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA FUTURA

PERMISOS DE EDIFICACIÓN

Corresponden a permisos para obras no iniciadas, es decir no incluye los proyectos en ejecución. Los metros cuadrados indicados sólo consideran edificación y no terrenos.

Permisos en m2	Dic-23	Dic-22
Consolida (Propios)		
Casas y Depto 4P	12.777	5.366
Edificio	61.928	60.903
Vivienda c/Subsidio	46.142	57.843
Total Consolida (Propios)	120.847	124.112
Consortios		
Casas y Depto 4P	-	-
Edificio	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-
Total Consolida (Consortios)	-	-
Subtotal Consolida	120.847	124.112
No Consolida		
Casas y Depto 4P	216.990	94.666
Edificio	98.996	116.262
Vivienda c/Subsidio	-	-
Subtotal No Consolida	315.986	210.927
Total Combinado		
Casas y Depto 4P	229.767	100.032
Edificio	160.924	177.165
Vivienda c/Subsidio	46.142	57.843
Total General Combinado	436.833	335.039

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



iii. INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

MONTOS Y UNIDADES VENDIDAS O FACTURADAS⁷

Las cifras a continuación corresponden sólo a la venta de viviendas, que están incluidas en los Ingresos de Actividades Ordinarias de Inmobiliaria Aconcagua. Además, se consideran las ventas de viviendas de Noval.

Inmueble	dic-23			dic-22		
	Facturado M\$	Unidades Vendidas	Precio Prom. UF	Facturado M\$	Unidades Vendidas	Precio Prom. UF
Consolida (Propios)						
Casas y Depto 4P	28.229.552	181	4.355	12.364.302	77	4.751
Edificio	13.981.933	141	2.721	1.069.254	12	2.751
Vivienda c/Subsidio	39.640.345	534	2.035	65.361.524	955	2.018
Total propios	81.851.831	856	2.638	78.795.080	1.044	2.228
Consolida (Consortios)						
Casas y Depto 4P	-	-	-	-	-	-
Edificio	-	-	-	-	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
Total Consortios	-	-	-	-	-	-
Subtotal Consolida	81.851.831	856	2.638	78.795.080	1.044	2.228
No Consolida						
Casas y Depto 4P	73.176.869	587	3.817	43.028.593	396	3.287
Edificio	45.468.403	450	2.798	8.378.269	73	3.551
Vivienda c/Subsidio	418.942	6	1.692	1.432.450	18	2.299
Subtotal No Consolida	119.064.214	1.043	3.365	52.839.312	487	3.290
Total Combinado						
Casas y Depto 4P	101.406.421	768	3.944	55.392.894	473	3.525
Edificio	59.450.336	591	2.780	9.447.523	85	3.438
Vivienda c/Subsidio	40.059.288	540	2.031	66.793.975	973	2.023
Total General Combinado	200.916.044	1.899	3.038	131.634.392	1.531	2.566

⁷ Valores netos de IVA

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Inmueble	Rango	dic-23			dic-22		
		Facturado M\$	Unidades Vendidas	Precio Prom. UF	Facturado M\$	Unidades Vendidas	Precio Prom. UF
Consolida (Propio)							
Casas y Deptos 4P	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	145.661	2	1.981	108.400	2	1.606
	2.000 - 4.000 UF	10.025.416	88	3.134	1.771.948	16	3.321
	4.000 - 6.000 UF	14.191.345	78	5.126	8.247.368	51	4.742
	6.000 - 9.000 UF	2.450.432	10	6.955	1.492.835	6	7.437
	> 9.000 UF	1.416.698	3	13.050	743.751	2	11.512
Total Casas propias Consolida		28.229.552	181	4.355	12.364.302	77	4.751
Edificio	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	132.280	2	1.726	0	0	0
	2.000 - 4.000 UF	13.694.736	138	2.725	1.069.254	12	2.751
	4.000 - 6.000 UF	154.917	1	4.257	0	0	0
	6.000 - 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
	> 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
Total Edificios Propios Consolida		13.981.933	141	2.721	1.069.254	12	2.751
Vivienda C/Subsidio	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	8.357.263	161	1.403	12.160.816	239	1.452
	2.000 - 4.000 UF	31.283.082	373	2.308	53.200.708	716	2.207
	4.000 - 6.000 UF	0	0	0	0	0	0
	6.000 - 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
	> 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
Total Vivienda C/sub Propios Consolida		39.640.345	534	2.035	65.361.524	955	2.018
Total Propios Consolida		81.851.831	856	2.638	78.795.080	1.044	2.228
Total Consorcios Consolida		0	0	0	0	0	0
Total Consolida		81.851.831	856	2.638	78.795.080	1.044	2.228
No Consolida							
Casas y Deptos 4P	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	139.061	2	1.843	3.245.960	63	1.490
	2.000 - 4.000 UF	39.149.297	412	3.154	18.873.985	213	2.654
	4.000 - 6.000 UF	26.911.606	144	5.171	17.465.412	104	5.186
	6.000 - 9.000 UF	6.976.905	29	6.646	3.443.236	16	6.438
	> 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
Total Casas No Consolida		73.176.869	587	3.817	43.028.593	396	3.287
Edificio	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	2.115.416	33	1.780	258.835	4	1.874
	2.000 - 4.000 UF	38.648.694	391	2.750	4.480.659	46	2.969
	4.000 - 6.000 UF	4.478.897	25	4.746	3.414.425	22	4.946
	6.000 - 9.000 UF	225.395	1	6.409	224.350	1	6.400
	> 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
Total Edificios No Consolida		45.468.403	450	2.798	8.378.269	73	3.551
Vivienda C/Subsidio	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	418.942	6	1.692	123.979	2	1.774
	2.000 - 4.000 UF	0	0	0	1.308.471	16	2.365
	4.000 - 6.000 UF	0	0	0	0	0	0
	6.000 - 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
	> 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
Total Vivienda C/sub No Consolida		418.942	6	1.692	1.432.450	18	2.299
Total No Consolida		119.064.214	1.043	3.365	52.839.312	487	3.290
Total							
Casas y Deptos 4P	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	284.722	4	1.912	3.354.360	65	1.493
	2.000 - 4.000 UF	49.174.713	500	3.151	20.645.933	229	2.701
	4.000 - 6.000 UF	41.102.951	222	5.155	25.712.780	155	5.040
	6.000 - 9.000 UF	9.427.337	39	6.725	4.936.071	22	6.711
	> 9.000 UF	1.416.698	3	13.050	743.751	2	11.512
Total Casas		101.406.421	768	3.944	55.392.894	473	3.525
Edificio	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	2.247.697	35	1.777	258.835	4	1.874
	2.000 - 4.000 UF	52.343.430	529	2.744	5.549.913	58	2.924
	4.000 - 6.000 UF	4.633.815	26	4.728	3.414.425	22	4.946
	6.000 - 9.000 UF	225.395	1	6.409	224.350	1	6.400
	> 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
Total Edificios		59.450.336	591	2.780	9.447.523	85	3.438
Vivienda C/Subsidio	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	8.776.205	167	1.413	12.284.796	241	1.455
	2.000 - 4.000 UF	31.283.082	373	2.308	54.509.179	732	2.211
	4.000 - 6.000 UF	0	0	0	0	0	0
	6.000 - 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
	> 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
Total Vivienda C/sub		40.059.288	540	2.031	66.793.975	973	2.023
Total Combinado		200.916.044	1.899	3.038	131.634.392	1.531	2.566

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



MONTOS Y UNIDADES PROMESADAS Y DESISTIDAS⁸

Corresponden a las promesas de compraventa firmadas durante el período y que posteriormente formarían parte de los ingresos de actividades ordinarias de Inmobiliaria Aconcagua.

Las promesas desistidas corresponden a las promesas de compraventa desistidas durante el período, aunque no necesariamente fueron firmadas durante el mismo período.

El volumen de promesas y desistimientos del negocio combinado de IACO fue el siguiente:

Inmueble	dic-23				dic-22			
	Promesas Brutas M\$	Unidades Promesadas Brutas	Promesas Desistidas M\$	Unidades Promesas Desistidas	Promesas Brutas M\$	Unidades Promesadas Brutas	Promesas Desistidas M\$	Unidades Promesas Desistidas
Consolida (Propios)								
Casas y Depto 4P	45.193.755	259	(9.306.163)	37	35.271.845	199	(5.969.242)	(36)
Edificio	26.248.007	262	0	80	1.144.474	11	0	0
Vivienda c/Subsidio	28.834.337	321	(8.860.383)	27	45.981.938	570	(21.559.304)	(302)
Total Consolida (Propios)	100.276.099	842	(18.166.547)	144	82.398.257	780	(27.528.546)	(338)
Consolida (Consortios)								
Casas y Depto 4P	0	0	0	0	0	0	0	(1)
Edificio	0	0	0	0	0	0	0	0
Vivienda c/Subsidio	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Consolida (Consortios)	0	0	0	0	0	0	0	(1)
Subtotal Consolida	100.276.099	842	(18.166.547)	144	82.398.257	780	(27.528.546)	(339)
% de Desistimientos			18,1%	-17,1%			33,4%	43,5%
No Consolida								
Casas y Depto 4P	82.049.473	624	(30.994.080)	(195)	66.790.921	457	(17.360.220)	(128)
Edificio	44.111.266	373	(19.751.654)	(157)	34.867.257	279	(9.736.991)	(82)
Vivienda c/Subsidio	509.902	7	(72.108)	(1)	1.189.372	15	(245.777)	(3)
Subtotal No Consolida	126.670.641	1.004	(50.817.841)	(353)	102.847.550	751	(27.342.987)	(213)
% de Desistimientos			40,1%	35,2%			26,6%	28,4%
Total Combinado								
Casas y Depto 4P	127.243.228	883	(40.300.243)	(158)	102.062.766	656	(23.329.462)	(165)
Edificio	70.359.273	635	(19.751.654)	(77)	36.011.731	290	(9.736.991)	(82)
Vivienda c/Subsidio	29.344.238	328	(8.932.491)	26	47.171.310	585	(21.805.081)	(305)
Total General Combinado	226.946.740	1.846	(68.984.387)	(209)	185.245.807	1.531	(54.871.534)	(552)
% de Desistimientos			30,4%	11,3%			29,6%	36,1%

A Dic-23, el nivel de desistimientos fue de 30,4% (en M\$) comparado con 29,6% del año anterior. El mayor porcentaje de desistimiento de los últimos años se explica, principalmente, por un mayor número de proyectos que iniciaron escrituración durante estos períodos, en un contexto más restrictivo y precios más altos de financiamiento hipotecario.

⁸ Valores incluyen IVA

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



iv. INDICADORES RELATIVOS A LA EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA

MESES PARA AGOTAR STOCK

Los meses para agotar stock corresponden al cuociente entre Unidades en Stock Disponible (unidades disponibles para su venta al cierre del período) y Unidades Vendidas (número promedio de unidades vendidas de los últimos 3 meses).

	dic-23			dic-22		
	Stock Disponible (Unidades)	Venta Prom. 4T (Unidades)	Meses para Agotar Stock	Stock Disponible (Unidades)	Venta Prom. 4T (Unidades)	Meses para Agotar Stock
Consolida (Propios)						
Casas y Depto 4P	270	14	18,8	38	14	2,7
Edificio	6	18	0,3	1	0	-
Vivienda c/Subsidio	169	73	2,3	210	52	4,0
Consolida (Consortios)						
Casas y Depto 4P	-	-	-	-	-	-
Edificio	-	-	-	-	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
No Consolida						
Casas y Depto 4P	452	43	10,6	228	65	3,5
Edificio	448	36	12,6	449	11	42,1
Vivienda c/Subsidio	2	0	-	6	1	6,0
Total Combinado						
Casas y Depto 4P	722	57	12,7	266	79	3,4
Edificio	454	54	8,5	450	11	42,2
Vivienda c/Subsidio	171	73	2,3	216	53	4,1
Total	1.347	184	7,3	932	143	6,5

VELOCIDAD DE VENTAS⁹

Este indicador se mide como el cuociente entre Ventas (escrituras del último trimestre) y Stock Disponible (inmuebles disponibles para la venta al cierre del período), ambos valorizados a su valor comercial (en UF).

	dic-23			dic-22		
	Stock Disponible (UF)	Venta 4T (UF)	Velocidad de Ventas	Stock Disponible (UF)	Venta 4T (UF)	Velocidad de Ventas
Consolida (Propios)						
Casas y Depto 4P	1.184.517	192.727	0,2	228.320	228.746	1,0
Edificio	10.998	164.595	15,0	1.381	46	0,0
Vivienda c/Subsidio	386.519	455.330	1,2	487.910	357.611	0,7
Consolida (Consortios)						
Casas y Depto 4P	-	-	-	-	-	-
Edificio	-	-	-	-	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
No Consolida						
Casas y Depto 4P	1.911.093	565.247	0,3	802.922	513.590	0,6
Edificio	1.613.729	371.607	0,2	1.506.458	102.949	0,1
Vivienda c/Subsidio	2.237	284	0,1	13.691	6.645	0,5
Total Combinado						
Casas y Depto 4P	3.095.610	757.975	0,2	1.031.242	742.336	0,7
Edificio	1.624.727	536.202	0,3	1.507.840	102.995	0,1
Vivienda c/Subsidio	388.756	455.615	1,2	501.602	364.255	0,7
Total	5.109.093	1.749.791	0,3	3.040.683	1.209.586	0,4

⁹ Valores incluyen IVA

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



ANEXO II: ESTADO DE RESULTADO, BALANCES E INDICADORES - UNIDADES DE NEGOCIO

i. ESTADO DE RESULTADO POR UNIDAD DE NEGOCIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

31 de Diciembre 2023 (MM\$)	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	SalfaCorp Consolidado
Ingresos de actividades ordinarias	840.192	190.756	18.109	(8.689)	1.040.369
Costo de venta	(752.879)	(155.966)	(18.267)	7.510	(919.602)
Ganancia bruta	87.313	34.791	(158)	(1.179)	120.767
% de los ingresos	10,4%	18,2%	-0,9%	-16,1%	11,6%
Otros ingresos	540	(12)	0	90	617
Gastos de administración y ventas	(23.781)	(12.049)	(2.760)	(1.345)	(39.935)
% de los ingresos	-2,8%	-6,3%	-15,2%	20,6%	-3,8%
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	64.072	22.729	(2.918)	(2.434)	81.449
% de los ingresos	7,6%	11,9%	-16,1%	4,4%	7,8%
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(21.175)	1.808	(1.862)	(2.070)	(23.299)
Otras (pérdidas) ganancias	0	(32)	0	(1.823)	(1.855)
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(14.728)	(5.257)	(1.008)	(890)	(21.883)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(2.036)	7.270	112	8	5.354
Diferencias de cambio	394	1	3	2	401
Resultados por unidades de reajuste	(4.806)	(173)	(970)	633	(5.316)
Ganancias (perdidas) antes de Impuestos	42.897	24.537	(4.780)	(4.504)	58.150
Gasto por impuestos a las ganancias	(11.889)	(5.706)	3.279	(966)	(15.281)
Ganancia Total del Período	31.008	18.832	(1.501)	(5.471)	42.869
% de los ingresos	3,7%	9,9%	-8,3%	-1,2%	4,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	(95)	200	(0)	(107)	(2)
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	31.103	18.632	(1.500)	(5.364)	42.870
EBITDA	83.479	35.156	(126)	(804)	117.705
% de los ingresos	9,9%	18,4%	-0,7%	-16,4%	11,3%

31 de Diciembre 2022 (MM\$)	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	SalfaCorp Consolidado
Ingresos de actividades ordinarias	665.897	166.685	9.032	(12.240)	829.374
Costo de venta	(603.513)	(135.875)	(8.261)	10.568	(737.082)
Ganancia bruta	62.384	30.810	771	(1.673)	92.292
% de los ingresos	9,4%	18,5%	8,5%	-25,3%	11,1%
Otros ingresos	648	28	0	2	677
Gastos de administración y ventas	(22.063)	(12.728)	(1.944)	531	(36.205)
% de los ingresos	-3,3%	-7,6%	-21,5%	28,1%	-4,4%
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	40.969	18.109	(1.173)	(1.140)	56.765
% de los ingresos	6,2%	10,9%	-13,0%	2,8%	6,8%
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(14.196)	1.362	2.242	(4.934)	(15.526)
Otras (pérdidas) ganancias	(1.641)	0	0	(1.319)	(2.960)
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(10.148)	(2.556)	629	(1.175)	(13.250)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	3.050	3.360	1.504	(254)	7.659
Diferencias de cambio	(1.165)	3	3	(1)	(1.160)
Resultados por unidades de reajuste	(4.291)	555	107	(2.185)	(5.815)
Ganancias (perdidas) antes de Impuestos	26.773	19.471	1.069	(6.073)	41.239
Gasto por impuestos a las ganancias	(3.726)	(3.960)	130	1.973	(5.582)
Ganancia Total del Período	23.047	15.511	1.199	(4.100)	35.657
% de los ingresos	3,5%	9,3%	13,3%	-21,7%	4,3%
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	(1)	224	0	(202)	21
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	23.048	15.287	1.199	(3.898)	35.635
EBITDA	63.363	24.241	1.896	(55)	89.445
% de los ingresos	9,5%	14,5%	21,0%	-34,3%	10,8%

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



ANEXO II: BALANCES E INDICADORES - UNIDADES DE NEGOCIO

ii. BALANCE GENERAL DE ICSA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(MM\$ de cada período)	Dic-23	Dic-22	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	377.813	365.977	11.836	3,2%
Efectivo y equivalentes al efectivo	37.354	49.969	(12.615)	-25,2%
Otros activos financieros	112	103	9	8,7%
Otros activos no financieros	3.387	4.119	(732)	-17,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	193.583	187.660	5.923	3,2%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	7.696	10.887	(3.192)	-29,3%
Cuentas por cobrar a SalfaCorp S.A	60.983	65.673	(4.690)	-7,1%
Inventarios	41.014	13.919	27.095	194,7%
Materia prima	12.949	6.845	6.105	89,2%
Viviendas terminadas	9.719	2.965	6.754	227,8%
Viviendas en construcción	8.193	4.110	4.084	99,4%
Terrenos	10.153	0	10.153	0,0%
Activos por impuestos	33.685	33.647	38	0,1%
Activos No Corrientes, Totales	321.473	286.912	34.561	12,0%
Otros activos financieros	251	257	(7)	-2,6%
Otros activos no financieros	2.887	2.887	0	0,0%
Cuentas por cobrar no corrientes	1.443	1.366	77	5,6%
Inventarios no corrientes	20.458	29.512	(9.054)	-30,7%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	8.838	14.204	(5.366)	-37,8%
Cuentas por cobrar a SalfaCorp S.A	49.239	17.009	32.230	-
Inversiones en entidades relacionadas	18.736	23.630	(4.894)	-20,7%
Activos Intangibles distintos a plusvalía	13.242	15.627	(2.385)	-15,3%
Plusvalía	17.341	17.341	0	0,0%
Propiedades planta y equipos	61.118	49.357	11.760	23,8%
Activos por Derechos de uso	695	174	521	299,6%
Activos por impuestos no corrientes	78.404	66.646	11.758	17,6%
Activos por impuestos diferidos	48.824	48.903	(79)	-0,2%
Activos, Totales	699.287	652.890	46.397	7,1%
Pasivos Corrientes, Totales	369.262	333.277	35.984	10,8%
Otros pasivos financieros	91.197	75.964	15.233	20,1%
Créditos Construcción	14.518	3.551	10.967	308,8%
Créditos Capital de Trabajo	59.469	61.425	(1.956)	-3,2%
Arriendo Financiero	12.944	10.467	2.477	23,7%
Financiamiento de Proyectos	4.252	172	4.080	2373,5%
Pasivos de Cobertura	14	349	(335)	-96,1%
Pasivos por Arrendamientos	82	81	0	0,6%
Ctas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	220.067	191.215	28.853	15,1%
Ctas por pagar entidades relacionadas	3.103	8.672	(5.569)	-64,2%
Otras provisiones a corto plazo	429	427	2	0,5%
Pasivos por impuestos corrientes	19.387	20.102	(715)	-3,6%
Otros pasivos no financieros corrientes	34.997	36.815	(1.819)	-4,9%
Pasivos No Corrientes, Totales	108.556	97.062	11.493	11,8%
Otros pasivos financieros	35.257	23.714	11.543	48,7%
Capital de Trabajo	10.820	5.168	5.652	109,4%
Arriendo Financiero	24.437	14.860	9.577	64,4%
Financiamiento de Proyectos	0	3.686	(3.686)	-100,0%
Pasivos por Arrendamientos	78	153	(74)	-48,6%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	16	496	(481)	-96,9%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A (Financiamientos)	32.171	36.618	(4.447)	-12,1%
Otras provisiones a largo plazo	28.617	22.665	5.952	26,3%
Pasivos por impuestos diferidos	6.791	7.851	(1.059)	-13,5%
Pasivos por impuestos no corrientes	5.626	5.566	59	1,1%
Pasivos, Totales	477.817	430.340	47.478	11,0%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	221.586	222.584	(998)	-0,4%
Participaciones no Controladoras	(116)	(34)	(82)	240,4%
Total Patrimonio Neto	221.470	222.550	(1.081)	-0,5%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	699.287	652.890	46.397	7,1%
Deuda Financiera (incluyendo deuda con SalfaCorp)	48.564	53.849	(5.284)	-9,8%
Deuda Financiera Neta (incluyendo deuda con SalfaCorp)	11.210	3.879	7.331	189,0%
Leverage Financiero Neto (incluyendo deuda con SalfaCorp)	0,05	0,02		
Leverage Total	2,16	1,93		

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



iii. BALANCE GENERAL DE IACO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(MM\$ de cada periodo)	Dic-23	Dic-22	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	175.287	172.847	2.440	1,4%
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.341	15.003	(7.661)	-51,1%
Otros activos financieros	262	296	(34)	-11,4%
Otros activos no financieros	2.166	1.665	502	30,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	49.752	37.039	12.713	34,3%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	39.419	27.966	11.452	41,0%
Cuentas por cobrar a SalfaCorp S.A	54	67	(14)	-20,3%
Inventarios	87.786	69.358	18.428	26,6%
Viviendas terminadas	59.295	17.713	41.582	234,8%
Viviendas en construcción	28.490	51.645	(23.155)	-44,8%
Activos por impuestos	22.558	21.453	1.104	5,1%
Activos No Corrientes, Totales	268.120	272.275	(4.155)	-1,5%
Otros activos financieros	121	184	(64)	-34,5%
Inventarios no corrientes	126.844	128.610	(1.766)	-1,4%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	56.761	57.442	(681)	-1,2%
Inversiones en entidades relacionadas	57.171	54.906	2.265	4,1%
Activos Intangibles distintos a plusvalía	32	59	(27)	-46,2%
Plusvalía	436	436	0	0,0%
Propiedades planta y equipos	2.800	3.078	(278)	-9,0%
Activos por Derechos de uso	257	356	(99)	-27,9%
Propiedades de inversión	1.000	2.941	(1.941)	-66,0%
Activos por impuestos no corrientes	304	1.470	(1.166)	-79,3%
Activos por impuestos diferidos	22.395	22.793	(398)	-1,7%
Activos, Totales	477.457	445.122	32.336	7,3%
Pasivos Corrientes, Totales	272.703	252.025	20.678	8,2%
Otros pasivos financieros	110.797	108.812	1.986	1,8%
Créditos Construcción	65.014	56.302	8.713	15,5%
Créditos Capital de Trabajo	26.932	29.690	(2.758)	-9,3%
Opciones Compra Terrenos	895	1.047	(152)	-14,5%
Financiamiento de Terrenos	17.956	21.773	(3.817)	-17,5%
Pasivos por Arrendamientos	152	139	13	9,6%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	45.095	41.769	3.326	8,0%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	38.416	23.822	14.594	61,3%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A (Financiamientos)	44.270	33.428	10.842	32,4%
Otras provisiones a corto plazo	468	1.072	(604)	-56,3%
Pasivos por impuestos corrientes	2.344	5.828	(3.484)	-59,8%
Otros pasivos no financieros corrientes	31.160	37.156	(5.996)	-16,1%
Pasivos No Corrientes, Totales	59.569	61.110	(1.541)	-2,5%
Otros pasivos financieros	5.809	11.529	(5.720)	-49,6%
Capital de Trabajo	0	1.260	(1.260)	-100,0%
Créditos Construcción	0	4.585	(4.585)	-100,0%
Opciones Compra Terrenos	1.097	0	1.097	0,0%
Financiamiento de Terrenos	4.711	5.683	(972)	-17,1%
Pasivos por Arrendamientos	268	399	(131)	-32,9%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	0	221	(221)	-100,0%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A (Financiamientos)	43.340	34.694	8.646	24,9%
Otras provisiones a largo plazo	9.727	12.782	(3.055)	-23,9%
Pasivos por impuestos diferidos	426	1.484	(1.058)	-71,3%
Pasivos, Totales	332.272	313.135	19.137	6,1%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	143.482	130.442	13.041	10,0%
Participaciones no Controladoras	1.702	1.545	158	10,2%
Total Patrimonio Neto	145.185	131.987	13.198	10,0%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	477.457	445.122	32.336	7,3%
Deuda Financiera (incluyendo deuda con SalfaCorp)	204.583	188.933	15.649	8,3%
Deuda Financiera Neta (incluyendo deuda con SalfaCorp)	197.242	173.931	23.311	13,4%
Leverage Financiero Neto (incluyendo deuda con SalfaCorp)	1,36	1,32		
Leverage Total	2,29	2,37		

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



iv. BALANCE GENERAL DE RDI AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(MM\$ de cada periodo)	Dic-23	Dic-22	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	50.547	103.579	(53.031)	-51,2%
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.482	4.619	(2.136)	-46,3%
Otros activos no financieros	1.686	2.641	(954)	-36,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.475	1.279	196	15,4%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	23.361	21.958	1.403	6,4%
Cuentas por cobrar a SalfaCorp S.A	12.646	16.325	(3.679)	-22,5%
Inventarios	5.706	53.770	(48.064)	-89,4%
Terrenos	5.706	53.770	(48.064)	-89,4%
Activos por impuestos	3.190	2.987	203	6,8%
Activos No Corrientes, Totales	288.377	222.202	66.175	29,8%
Cuentas por cobrar no corrientes	491	500	(9)	-1,8%
Inventarios no corrientes	167.673	162.424	5.248	3,2%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	44.515	35.397	9.118	25,8%
Cuentas por cobrar a SalfaCorp S.A	141	137	3	2,5%
Inversiones en entidades relacionadas	16.286	14.924	1.362	9,1%
Plusvalía	546	546	0	0,0%
Propiedades planta y equipos	93	93	0	0,0%
Propiedades de inversión	49.421	0	49.421	0,0%
Activos por impuestos diferidos	9.212	8.179	1.033	12,6%
Activos, Totales	338.925	325.780	13.144	4,0%
Pasivos Corrientes, Totales	21.972	26.853	(4.881)	-18,2%
Otros pasivos financieros	5.398	8.197	(2.800)	-34,2%
Créditos Capital de Trabajo	664	2.327	(1.662)	-71,5%
Opciones Compra Terrenos	2.637	3.341	(704)	-21,1%
Financiamiento de Terrenos	2.096	2.530	(433)	-17,1%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.349	1.826	523	28,7%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	9.676	11.742	(2.066)	-17,6%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A (Financiamientos)	56	4	51	-
Pasivos por impuestos corrientes	411	2.401	(1.990)	-82,9%
Otros pasivos no financieros corrientes	4.082	2.683	1.400	52,2%
Pasivos No Corrientes, Totales	210.844	191.319	19.525	10,2%
Otros pasivos financieros	50.876	50.450	426	0,8%
Capital de Trabajo	0	663	(663)	-100,0%
Opciones Compra Terrenos	29.921	30.583	(661)	-2,2%
Financiamiento de Terrenos	20.955	19.204	1.751	9,1%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	13.489	13.844	(355)	-2,6%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A (Financiamientos)	142.603	123.395	19.208	15,6%
Otras provisiones a largo plazo	3.876	3.629	246	6,8%
Pasivos, Totales	232.816	218.172	14.644	6,7%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	106.109	107.608	(1.499)	-1,4%
Participaciones no Controladoras	(0)	0	(0)	-269,8%
Total Patrimonio Neto	106.109	107.609	(1.499)	-1,4%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	338.925	325.780	13.144	4,0%
Deuda Financiera (incluyendo deuda con SalfaCorp)	186.146	165.585	20.561	12,4%
Deuda Financiera Neta (incluyendo deuda con SalfaCorp)	183.663	160.966	22.697	14,1%
Leverage Financiero Neto (incluyendo deuda con SalfaCorp)	1,73	1,50		
Leverage Total	2,19	2,03		

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



v. PRINCIPALES INDICADORES POR UNIDAD DE NEGOCIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

a. INDICADORES DE ICSA

Índices Financieros		Dic-23	Dic-22
Liquidez	(veces)	1,02	1,10
Endeudamiento	(veces)	2,16	1,93
Endeudamiento Financiero Neto	(veces)	0,05	0,02
Deuda Financiera Neta / Ebitda (12 m)	(veces)	0,13	0,06
Ebitda (12m) / Gastos Financieros Netos (12m)	(veces)	5,67	6,24
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador (12m)	%	14,0%	10,4%

Entre Dic-22 y Dic-23 los indicadores financieros que más variación presentaron fueron:

- **Deuda Financiera Neta / EBITDA (12m):** El aumento se explica principalmente por la mayor deuda financiera neta del año 2023 comparado con 2022.
- **Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador:** El aumento se explica por la mayor utilidad del año 2023.

b. INDICADORES DE IACO

Índices Financieros		Dic-23	Dic-22
Liquidez	(veces)	0,77	0,69
Endeudamiento	(veces)	2,29	2,37
Endeudamiento Financiero Neto	(veces)	1,36	1,32
(DFN - Créd. Const. - Fin. Terrenos) / Ebitda (12m)	(veces)	3,06	3,49
Ebitda (12m) / Gastos Financieros Netos (12m)	(veces)	6,69	9,48
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador (12m)	%	13,0%	11,7%

Entre los períodos Dic-22 y Dic-23, el indicador financieros que más variación presentó fue:

- **EBITDA/Gastos Financieros Netos:** la baja se explica principalmente por mayores gastos financieros netos del año 2023 comparado con el año 2022.
- **Rentabilidad sobre el patrimonio del controlador:** Aumenta principalmente por un aumento en la Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora del año 2023 versus 2022.

c. INDICADORES DE RDI

Índices Financieros		Dic-23	Dic-22
Liquidez	(veces)	2,30	3,86
Endeudamiento	(veces)	2,19	2,03
Endeudamiento Financiero Neto	(veces)	1,73	1,50
DFN / Ebitda (12m)	(veces)	-	84,88
(DFN - Créd. Const. - Fin. Terrenos) / Ebitda (12m)	(veces)	-	55,53
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador (12m)	%	-1,4%	1,1%

El indicador financiero que tuvo mayor variación entre Dic-22 y Dic-23 fue:

- **Liquidez:** la disminución se debió a reducción de activos corrientes, que a su vez fue por la disminución del inventario corriente.

ANEXO III: ANÁLISIS DE LAS DIFERENCIAS QUE PUEDAN EXISTIR ENTRE LOS VALORES LIBRO Y VALORES ECONÓMICOS Y/O DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS.

Los criterios de valorización de activos se describen en detalle en la Nota 2 (Resumen de las Principales Políticas Contables) de los Estados Financieros.

Las diferencias materiales entre valores de libro y valores de mercado en los **Estados Financieros Consolidados**, son las siguientes:

Inventario de Terrenos y Propiedades de inversión.

El inventario corresponde a terrenos que constan con un plan de desarrollo o de comercialización definido, dentro de un horizonte de un año (inventario corriente) o superior a un año (inventario no corriente).

Las propiedades de inversión comprenden principalmente terrenos para desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, futuras ventas y terrenos para obtener plusvalías a largo plazo, los cuales son adquiridos a través de diferentes modalidades contractuales, sobre los cuales no hay un plan de desarrollo concreto a la fecha de emisión de los estados financieros. Todos ellos son valorizados en base al modelo del costo (valor libro a la fecha) - NIC 40.

Los terrenos clasificados en estos rubros son sometidos anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro de valor según lo descrito en nota 2.17. De acuerdo a las notas 13 y 20 de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, el Inventario de Terrenos y las Propiedades de Inversión no tienen deterioro y por el contrario sus valores contables son inferiores al valor de tasación a esta fecha.

La diferencia estimada entre los valores de libros y valores de tasación realizados sobre estos terrenos¹⁰, es la siguiente:

Tipo de Activo	Valor Libro 31-12-2023 (MM\$)	Valor Tasación¹¹ 31-12-2023 (MM\$)	Valor Libro 31-12-2022 (MM\$)	Valor Tasación¹² 31-12-2022 (MM\$)
Terrenos en Convenio, no corrientes ¹³	36.410	56.753	54.600	80.382
Terrenos no corrientes ¹⁴	171.732	171.732	186.438	186.438
Propiedades de Inversión ¹⁵	50.421	51.888	2.941	6.242
Totales	258.563	280.373	243.979	273.062

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de Propiedades de Inversión contiene principalmente terrenos, urbanizaciones e infraestructura y en menor medida viviendas en arriendo. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo sólo contenía viviendas en arriendo.

Del análisis anterior se observa que los valores de tasación son superiores a los valores de libro de los terrenos. Para mayor información de los Inventarios No Corrientes, estos se detallan en la Nota 13 de los Estados Financieros.

¹⁰ Este análisis excluye las diferencias de este tipo que se producen en las sociedades que no consolidan en SalfaCorp

¹¹ Contiene estimaciones de la administración

¹² Contiene estimaciones de la administración

¹³ Nota 13.2 Inventario No Corriente, ítem Terrenos Convenio

¹⁴ Nota 13.2 Inventario No Corriente, ítem Terrenos

¹⁵ Nota 20.3 Propiedades de Inversión

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2023 al 31-12-2023
 Tipo de Moneda : Millones de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



ANEXO IV: CÁLCULO DE COVENANTS FINANCIEROS A DICIEMBRE DE 2023

Bonos – Líneas 642 y 643

Endeudamiento Financiero Neto Consolidado (veces)	Índice	Límite
Medición al cierre de cada trimestre	0,75	≤ 2,0
M\$	dic-23	
Obligaciones Financieras	482.329.523	
(+) Otros Pasivos Financieros, Corrientes	246.776.933	
(+) Otros Pasivos Financieros, no Corrientes	235.552.590	
(+) Auales o Fianzas a terceros no relacionados		
Caja	76.656.907	
(+) Efectivo y Equivalentes al Efectivo	76.282.925	
(+) Otros Activos Financieros Corrientes	373.982	
Patrimonio Neto, Total	543.431.529	
(+) Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	482.196.303	
(+) Participaciones No Controladoras	-40.871	
(+) Dividendos Provisionados	12.861.110	
(+) Ajuste por cambio a norma contable IFRS	48.414.987	
Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado (veces)	Índice	Límite
Medición móvil al cierre de cada trimestre	5,05	≥ 2,5
M\$	dic-23	
EBITDA	110.562.309	
(+) Ganancia Bruta	120.767.021	
(+) Otros ingresos por función	617.355	
(-) Costos de Distribución	-2.579.539	
(-) Gastos de Administración	-37.355.763	
(+) Depreciación y Amortización	18.111.962	
(+) Dividendos Recibidos	11.001.272	
Costos Financieros Netos	21.882.839	
(+) Costos Financieros	25.960.038	
(-) Ingreso Financiero	4.077.199	

Bonos – Líneas 534 y 892

Endeudamiento Financiero Neto Consolidado (veces)	Índice	Límite
Medición al cierre de cada trimestre	0,75	≤ 2,0
M\$	dic-23	
Obligaciones Financieras	482.329.523	
(+) Otros Pasivos Financieros, Corrientes	246.776.933	
(+) Otros Pasivos Financieros, no Corrientes	235.552.590	
(+) Auales o Fianzas a terceros no relacionados		
Caja	76.656.907	
(+) Efectivo y Equivalentes al Efectivo	76.282.925	
(+) Otros Activos Financieros Corrientes	373.982	
Patrimonio Neto, Total	543.431.529	
(+) Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	482.196.303	
(+) Participaciones No Controladoras	-40.871	
(+) Dividendos Provisionados	12.861.110	
(+) Ajuste por cambio a norma contable IFRS	48.414.987	
Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado (veces)	Índice	Límite
Medición móvil al cierre de cada trimestre	5,05	≥ 2,5
M\$	dic-23	
EBITDA	110.502.358	
(+) Ganancia Bruta	120.767.021	
(+) Otros ingresos por función	617.355	
(-) Costos de Distribución	-2.579.539	
(-) Gastos de Administración	-37.355.763	
(-) Otros gastos por función	0	
(+) Depreciación y Amortización	18.052.011	
(+) Dividendos Recibidos	11.001.272	
Costos Financieros Netos	21.882.839	
(+) Costos Financieros	25.960.038	
(-) Ingreso Financiero	4.077.199	

Crédito Sindicado 2017

Endeudamiento Neto Consolidado (veces)	Índice	Límite
Medición al cierre de diciembre de cada año	1,80	≤ 2,1
M\$	dic-23	
Pasivo Exigible Total	944.895.296	
(+) Pasivo Corriente	636.209.679	
(+) Pasivo No Corriente	308.685.618	
(+) Auales en conformidad al numeral /trece/ numerales /ii/ y /iv/	0	
Numeral /ii/		
Numeral /iv/		
Caja	76.873.138	
(+) Efectivo y Equivalentes al Efectivo	76.282.925	
(+) Otros Activos Financieros Corrientes	373.982	
(+) Otros Activos Financieros No Corrientes	216.231	
Patrimonio Total	482.155.432	
(+) Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	482.196.303	
(+) Participaciones No Controladoras	-40.871	
Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado (veces)	Índice	Límite
Medición móvil al cierre de cada trimestre	5,05	≥ 2,5
M\$	dic-23	
EBITDA	110.502.358	
(+) Ganancia Bruta	120.767.021	
(+) Otros ingresos por función	617.355	
(-) Costos de Distribución	-2.579.539	
(-) Gastos de Administración	-37.355.763	
(-) Otros gastos por función	0	
(+) Depreciación y Amortización	18.052.011	
(+) Dividendos Recibidos	11.001.272	
Costos Financieros Netos	21.882.839	
(+) Costos Financieros	25.960.038	
(-) Ingreso Financiero	4.077.199	
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora después de Ajustes	Índice	Límite
Medición al cierre de diciembre de cada año	482.196.303	≥ 310.000.000
M\$	dic-23	
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora antes de ajustes	482.196.303	
Ajustes por Pérdidas del Ejercicio (Según Cláusula 6.3 del contrato de crédito)	0	