

ANÁLISIS RAZONADO AL 30 DE JUNIO DE 2025

I. RESUMEN EJECUTIVO – SALFACORP S.A. CONSOLIDADO

La **Ganancia de la Controladora** del período alcanzó **MM\$ 24.860**, en línea a lo planificado para el primer semestre por la Compañía. Esta ganancia fue mayor en 2,2% a la del año 2024, donde el negocio de **ICSA** mostró mayor actividad que el año anterior especialmente en grandes proyectos mineros, entre los cuales se encuentra Minera Centinela; la unidad **IACO** reflejó un nivel similar de escrituración combinada y un mayor avance de construcción en proyectos DS49.

En este contexto, **ICSA** contribuyó con MM\$ 24.305 (+MM\$ 1.788 a/a), **IACO** con MM\$ 6.476 (-MM\$ 379 a/a) y **RDI** con MM\$ -2.205 (-MM\$ 226 a/a). Los principales componentes de esta ganancia son (i) el Resultado Operacional de MM\$ 29.726 (-MM\$ 8.398 a/a), (ii) el Resultado en Asociaciones de MM\$ 12.119 (+MM\$ 5.627 a/a), (iii) partidas no operacionales (gastos financieros netos, unidades de reajuste, diferencias de cambio y otros) por MM\$ -13.133 (+MM\$ 1.683 a/a) y (iv) el gasto por impuestos a las ganancias MM\$ -3.827 (+MM\$ 1.645 a/a).

El **Margen Neto sobre ingresos** alcanzó 4,8%, comparado con 4,4% del 2024.

El **EBITDA**¹ fue **MM\$ 58.869**, similar al del año 2024, con un margen EBITDA sobre ingresos de 11,5% vs 10,7% en 2024.

En términos de actividad, medido como **ingresos ordinarios combinados**, el primer semestre la cifra cerró en **MM\$ 818.356**, un crecimiento del 18,9% respecto del año anterior. Estos ingresos contienen una mayor participación de la actividad desarrollada en consorcios y asociaciones representando a Jun-25 un 37% versus un 20% de Jun-24.

De lo anterior, los Ingresos Ordinarios alcanzaron **MM\$ 514.065**, una disminución de MM\$ 37.588 (-6,8%) respecto al 2024, que responde a una disminución en ICSA y una disminución de los ingresos inmobiliarios privados de IACO.

El **Margen Bruto Consolidado** fue 10,0%, de acuerdo a lo planificado para el período, que a su vez se compara con 10,7% a Jun-24. Este margen refleja una composición de obras ejecutadas distinta a la del mismo período de 2024.

El **GAV** fue **MM\$ 22.264**, mayor en MM\$ 1.395 (+6,7% a/a), lo que corresponde a 4,3% sobre los ingresos vs 3,8% del 2024.

El **Resultado en Asociaciones** fue **MM\$ 12.119**, que proviene principalmente del Consorcio Fluor Salfa por el proyecto Nueva Centinela, que presenta un avance de la ejecución del contrato de 52%.

La **Generación de Caja Operacional** alcanzó MM\$ 29.229 comparado con MM\$ 17.950 del año anterior. El **Flujo de Inversión** y otras partidas de largo plazo fue MM\$ (29.054) vs MM\$ (23.233).

La **Deuda Financiera Neta** al cierre de Jun-25 fue **MM\$ 486.984**, un aumento de MM\$ 29.925 a la de Dic-24, asociado al financiamiento de proyectos inmobiliarios y de rentas inmobiliarias. La composición de la deuda se detalla más adelante.

El indicador DFN/EBITDA alcanzó 4,52x a Jun-25, comparado con 4,24x a Dic-24. El endeudamiento financiero neto sobre patrimonio fue 0,91x a Jun-25, similar al de Dic-24.

Respecto a las perspectivas futuras de ingresos, el **Backlog Combinado Total** de SalfaCorp al cierre de Jun-25 fue de **MM\$ 1.976.397** comparado con MM\$ 1.992.759 a Dic-24 y con MM\$ 2.054.912 a Jun-24. Al cierre de Jun-25, ICSA cuenta con un volumen de proyectos presentados y en estudio de \$ 4,1 billones (vs \$ 3,0 billones a Dic-24), donde el 75% corresponde a proyectos del sector minero en las distintas líneas de negocio.

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

A Jun-25, existen 121 proyectos en ejecución. De éstos, 73 corresponden a ICSA destacando proyectos con Minera Escondida, Antofagasta Minerals, Codelco (en distintas divisiones), SQM, Energía 2000 (Panamá & CAC), Lundin Mining, ODATA Chile, entre otros. Por otra parte, IACO cuenta con 26 proyectos inmobiliarios que se encuentran en etapa de construcción y 38 proyectos en etapa de escrituración. En cuanto a los proyectos DS49, hay 22 obras en construcción a lo largo de Chile.

Las **adjudicaciones y aumentos** de obras en **ICSA** del 2T25 fueron **MM\$ 442.000**, destacando las líneas Minería Subterránea y Perú. Los mandantes de los principales proyectos adjudicados en el 2T25 fueron: Codelco (en distintas divisiones), Lundin Mining, SQM, Metro, Urbanova (Perú), Manzanillo & Gas Power (Panamá & CAC), entre otros. Con esto, se han sumado al **backlog** **MM\$ 616.000** en adjudicaciones y aumentos de proyectos durante el primer semestre del 2025.

La **Escrituración Combinada de IACO** del primer semestre del 2025 fue de **MUF 2.378** (UF 1.386 en 2T25), comparado con MUF 2.364 (+0,6%) del año anterior.

En el mismo período, el **Promesamiento Neto Combinado de IACO** fue **MUF 2.083** (UF 1.135 en 2T25) versus MUF 2.382 del año anterior (-12,6% a/a). El Promesamiento Bruto Combinado fue MUF 2.714 (UF 1.457 en 2T25) comparado con MUF 3.077 del año anterior (-11,8% a/a). El nivel de desistimientos fue de 23,2% comparado con 22,6% del año anterior.

Al cierre de Jun-25, SalfaCorp tiene una dotación total de 18.859 colaboradores a nivel consolidado del cual 1.842 (9,8%) son mujeres, en comparación a Dic-24 donde la dotación era 19.313 colaboradores, del cual 1.833 (9,5%) son mujeres. A esta dotación se debe agregar los 5.800 colaboradores del Proyecto Centinela del Consorcio Fluor Salfa.



MM\$	Jun-25	Jun-24	Δ%
Ingresos Combinados	818.356	688.031	18,9% (*)
Ingresos Consolidados	514.065	551.653	-6,8%
EBITDA	58.869	58.956	-0,1%
Utilidad	24.860	24.323	2,2%
Backlog	1.976.397	2.054.912	-3,8%
N° Colaboradores	18.859	19.683	-4,2%



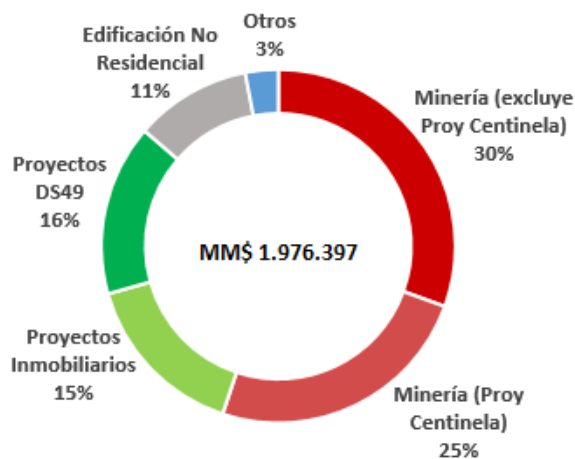




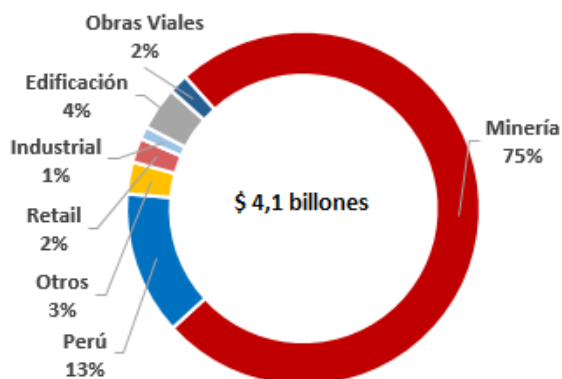
MM\$	Jun-25	Jun-24	Δ%	MM\$	Jun-25	Jun-24	Δ%	MM\$	Jun-25	Jun-24	Δ%
Ingresos Combinados	664.356	558.501	19,0%	Ingresos Combinados	141.678	130.359	8,7%	Ingresos Combinados	15.750	1.176	-
Ingresos Consolidados	434.414	465.053	-6,6%	Ingresos Consolidados	76.299	88.039	-13,3%	Ingresos Consolidados	6.780	567	-
EBITDA	46.546	50.322	-7,5%	EBITDA	10.348	10.335	0,1%	EBITDA	694	(2.591)	126,8%
Utilidad	24.305	22.516	7,9%	Utilidad	6.476	6.855	-5,5%	Utilidad	(2.205)	(1.979)	-11,4%
Backlog	1.409.915	1.582.486	-10,9%	Backlog Promesas	263.183	248.640	5,8%	Backlog	25.931	17.045	52,1%
N° Colaboradores	15.791	16.806	-6,0%	Backlog DS49	277.368	206.741	34,2%	N° Colaboradores	26	28	-7,1%
				N° Colaboradores	2.850	2.658	7,2%				

(*) 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.

Backlog Combinado SalfaCorp por Segmento Económico (Jun-25)



Proyectos Presentados y en Estudio Unidad ICSA (Jun-25)



Backlog Total Combinado

Jun-25

MM\$	2025	2026	2027+	Total
ICSA Combinado (Proporcional)	609.040	543.247	257.628	1.409.915
Consolidado	370.423	369.813	257.628	997.864
No Consolidado	238.617	173.434	-	412.051
IACO Combinado	151.020	299.382	90.149	540.551
Promesas Consolidadas	15.475	74.895	10.398	100.769
Promesas No Consolidadas	57.598	65.015	39.801	162.414
Proyectos DS49	77.947	159.472	39.950	277.368
RDI Combinado	2.777	15.933	7.222	25.931
Consolidado	2.777	10.690	-	13.467
No Consolidado	-	5.243	7.222	12.465
TOTAL	762.836	858.562	354.999	1.976.397
TOTAL CONSOLIDADO	466.621	614.870	307.976	1.389.467

Dic-24

MM\$	2025	2026	2027+	Total
ICSA Combinado (Proporcional)	944.538	362.017	142.708	1.449.263
Consolidado	524.214	184.313	142.708	851.235
No Consolidado	420.324	177.704	-	598.028
IACO Combinado	287.919	211.220	27.747	526.886
Promesas Consolidadas	35.298	53.217	4.044	92.559
Promesas No Consolidadas	115.231	37.796	23.703	176.730
Proyectos DS49	137.390	120.207	-	257.597
RDI Combinado	6.516	3.028	7.066	16.610
Consolidado	4.672	-	-	4.672
No Consolidado	1.844	3.028	7.066	11.938
TOTAL	1.238.974	576.265	177.521	1.992.759
TOTAL CONSOLIDADO	701.575	357.737	146.752	1.206.063

Jun-24

MM\$	2024	2025	2026+	Total
ICSA Combinado (Proporcional)	447.242	811.036	324.207	1.582.486
Consolidado	384.045	308.451	115.882	808.379
No Consolidado	63.197	502.585	208.325	774.107
IACO Combinado	137.581	221.818	95.982	455.381
Promesas Consolidadas	22.272	31.639	35.105	89.016
Promesas No Consolidadas	63.690	71.408	24.526	159.624
Proyectos DS49	51.619	118.771	36.351	206.741
RDI Combinado	4.982	2.191	9.872	17.045
Consolidado	3.178	-	-	3.178
No Consolidado	1.804	2.191	9.872	13.867
TOTAL	589.806	1.035.045	430.061	2.054.912
TOTAL CONSOLIDADO	461.114	458.861	187.338	1.107.314

II. HECHOS DESTACADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2025

(i) Unidad ICSA

Proyectos Presentados y en Estudio

Al cierre de Jun-25, ICSA cuenta con un volumen de proyectos presentados y en estudio de \$ 4,1 billones, donde el 75% corresponde a proyectos del sector minero en las distintas líneas de negocio.

Proyectos Adjudicados y Aumentos de Contratos Vigentes

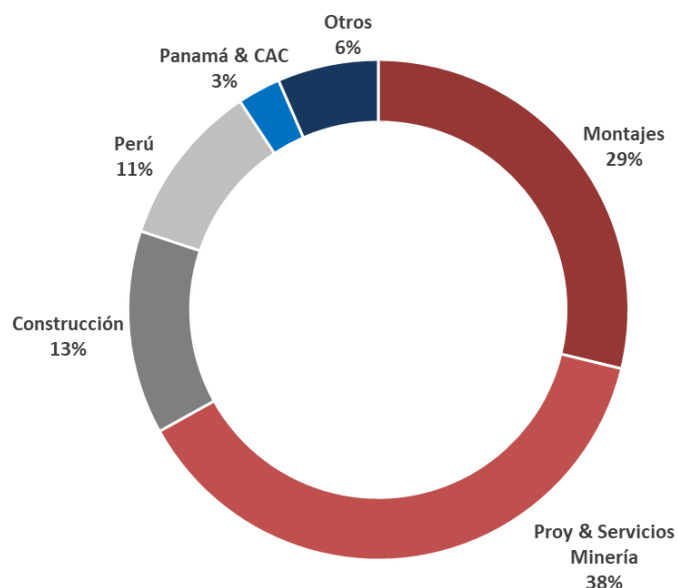
Las **adjudicaciones** de nuevos contratos en ICSA durante el segundo trimestre del año 2025 alcanzaron aproximadamente **MM\$ 361.000**, correspondiente a 14 proyectos, sumando un total de **MM\$ 476.000** durante el primer semestre del 2025 (27 proyectos).

Los principales proyectos adjudicados durante el segundo trimestre 2025 fueron:

Línea de Negocio	Proyecto	Mandante
Montajes	Mantenimiento de Plantas Hidrometalúrgica	Codelco (Div. Salvador)
Proy. & Servicios a la Minería	Obras Preparación Minera Central Sur	Codelco (Div. El Teniente)
Proy. & Servicios a la Minería	Extensión Mina Santos y Alcaparrosa	Lundin Mining
Proy. & Servicios a la Minería	Montaje Electromecánico Unidad 2 y Utilities Planta Hidróxido	SQM
Proy. & Servicios a la Minería	Servicios de Sondajes y Calicatas	Minera Centinela
Construcción	Obras Previas Línea 9 Tramo 1	Metro S.A.
Construcción	Ampliación y Remodelación Centro Comercial La Laguna	Confuturo
Construcción (Zona Austral)	Construcción Hotel Las Torres	Estancia Cerro Paine S.A.
Perú	Construcción Torre Rosales	Urbanova
Panamá	Obras de Ingeniería y Procura Puerto de Manzanillo	Manzanillo & Gas Power

Adicionalmente, en el segundo trimestre hubo **aumentos de obras vigentes** por aproximadamente **MM\$ 81.000**, sumando **MM\$ 141.000** durante el primer semestre del 2025.

Las **adjudicaciones y aumentos** sumaron **MM\$ 616.000** en el primer semestre del 2025, con la siguiente distribución:



(ii) Unidad IACO

Lanzamiento de Proyectos Inmobiliarios

Durante el segundo trimestre del 2025 se lanzaron tres nuevos proyectos & etapas con una venta potencial de MUF 1.617.

Edificios	Casas & Edificios 4P	Viviendas con Subsidio (DS19/01)
- Edificio Colo Colo (Concepción) - Santa Margarita Lote E y F (La Serena)	San Pablo Etapa 2B (Valparaíso)	
PxQ: MUF 1.077	PxQ: MUF 540	PxQ: -

Al cierre de Jun-25, IACO contaba con proyectos con una venta potencial combinada total por MUF 21.885, de los cuales MUF 6.702 se encuentran promesados (en el *backlog*) y MUF 15.182 que se encuentran disponible para la venta, cuya distribución según las distintas etapas de comercialización, es la siguiente:

	Backlog (MUF)		Disponible (MUF)		Total (MUF)	
	Jun-25	Dic-24	Jun-25	Dic-24	Jun-25	Dic-24
Stock en Pie	1.548	998	6.039	4.150	7.588	5.148
En Construcción IE < 12m	2.599	3.246	2.653	3.510	5.252	6.756
En Construcción IE > 12m	1.191	1.396	3.824	3.085	5.015	4.481
Subtotal	5.338	5.640	12.516	10.745	17.855	16.385
En Venta (aun sin IC)	1.364	1.370	2.666	3.575	4.030	4.945
Total	6.702	7.010	15.182	14.320	21.885	21.330

	Backlog (Unidades)		Disponible (Unidades)		Total (Unidades)	
	Jun-25	Dic-24	Jun-25	Dic-24	Jun-25	Dic-24
Stock en Pie	431	205	1.602	1.012	2.033	1.217
En Construcción IE < 12m	737	1.010	732	992	1.469	2.002
En Construcción IE > 12m	394	476	1.188	1.191	1.582	1.667
Subtotal	1.562	1.691	3.522	3.195	5.084	4.886
En Venta (aun sin IC)	356	358	856	1.072	1.212	1.430
Total	1.918	2.049	4.378	4.267	6.296	6.316

Cabe destacar que los inicios de venta realizados durante el año, corresponden principalmente a proyectos en zonas sin stock disponible. En la misma línea, los inicios de construcción del período que equivalen a una venta potencial de MUF 2.655 también están focalizados en zonas y productos con bajo stock disponible.

Proyectos DS49

Durante el primer semestre de 2025, esta unidad fue seleccionada para desarrollar 2 nuevos proyectos DS49, que consiste en la construcción de 1.200 viviendas en la región de Arica-Parinacota por un total de aproximadamente MM\$ 104.000.

III. HECHOS POSTERIORES AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2025

Entre el 30 de junio de 2025 y la fecha de publicación de estos Estados Financieros, informamos sobre el siguiente hecho de interés:

Como es de conocimiento público, con fecha 31 de julio del 2025 se produjo un accidente en la Mina El Teniente de Codelco, el que lamentablemente cobró la vida de uno de nuestros colaboradores y dejó a otros 4 heridos de nuestra línea de Montajes Industriales. Como Compañía activamos nuestros protocolos brindando el apoyo necesario en ese difícil contexto a los afectados y sus familias.

Como también es de conocimiento, luego de 10 días, Sernageomin y la Dirección del Trabajo autorizó el reinicio de la operación en los sectores no afectados de la mina, por lo que esperamos una normalización paulatina de nuestras actividades en Teniente.

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 30 de junio de 2025, bajo las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS").

i. ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN DE SALFACORP S.A. ACUMULADO AL 30 DE JUNIO DE 2025

(MM\$ de cada periodo)	Jun-25	Jun-24	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	514.065	551.653	(37.588)	-6,8%
Costo de venta	(462.467)	(492.451)	29.984	-6,1%
Ganancia bruta	51.598	59.202	(7.604)	-12,8%
% de los ingresos	10,0%	10,7%		
Otros ingresos	391	(210)	602	-285,9%
Gastos de administración y ventas	(22.264)	(20.868)	(1.395)	6,7%
% de los ingresos	-4,3%	-3,8%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	29.726	38.123	(8.398)	-22,0%
% de los ingresos	5,8%	6,9%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(1.014)	(8.323)	7.310	-87,8%
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(10.880)	(12.125)	1.245	-10,3%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	12.119	6.493	5.627	86,7%
Diferencias de cambio	204	(13)	217	-1660,7%
Resultados por unidades de reajuste	(2.457)	(2.677)	220	-8,2%
Ganacias (perdidas) antes de Impuestos	28.712	29.800	(1.088)	-3,7%
Gasto por impuestos a las ganancias	(3.827)	(5.473)	1.645	-30,1%
Ganancia Total del Periodo	24.885	24.328	557	2,3%
% de los ingresos	4,8%	4,4%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	25	5	20	452,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	24.860	24.323	537	2,2%
% de los ingresos	4,8%	4,4%		
EBITDA	58.869	58.956	(88)	-0,1%
% de los ingresos	11,5%	10,7%		

Resultados y EBITDA por Unidad de Negocio:

(MM\$)	Jun-25				
	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	Consolidado
Ingresos por Actividades de Operación	434.414	76.299	6.780	(3.428)	514.065
Resultado Operacional	25.127	5.530	(1.316)	385	29.726
(+) Gastos de Dep. & Amort.	7.961	217	0	896	9.073
(+) Participación en Asociadas	9.332	3.288	(502)	1	12.119
(+) Intereses en Costo de Venta	4.126	1.313	2.512	0	7.950
EBITDA	46.546	10.348	694	1.282	58.869
Margen EBITDA	10,7%	13,6%	10,2%		11,5%
Ganancia (Pérdida) Controladora	24.305	6.476	(2.205)	(3.716)	24.860
Margen Neto	5,6%	8,5%	-32,5%		4,8%
Intereses/Unidades de Reajustes capitalizados	-	5.758	2.936	-	8.693

(MM\$)	Jun-24				
	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	Consolidado
Ingresos por Actividades de Operación	465.053	88.039	567	(2.005)	551.653
Resultado Operacional	31.134	8.624	(1.652)	18	38.123
(+) Gastos de Dep. & Amort.	8.309	177	0	889	9.374
(+) Participación en Asociadas	7.353	94	(939)	(15)	6.493
(+) Intereses en Costo de Venta	3.527	1.440	0	0	4.967
EBITDA	50.322	10.335	(2.591)	891	58.956
Margen EBITDA	10,8%	11,7%	-457,1%		10,7%
Ganancia (Pérdida) Controladora	22.516	6.855	(1.979)	(3.069)	24.323
Margen Neto	4,8%	7,8%	-349,2%		4,4%
Intereses/Unidades de Reajustes capitalizados	428	3.109	2.347	-	5.884

ii. BALANCE GENERAL DE SALFACORP S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2025

(MM\$ de cada período)	Jun-25	Dic-24	Variación MM\$ %
Activos Corrientes, Totales	582.501	589.125	(6.624) -1,1%
Efectivo y equivalentes al efectivo	78.705	80.096	(1.392) -1,7%
Otros activos financieros	1.014	2.794	(1.779) -63,7%
Otros activos no financieros	43.668	34.564	9.104 26,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	262.254	271.808	(9.554) -3,5%
Deudores comerciales ICOSA	231.767	232.095	(328) -0,1%
Deudores comerciales Inmob. Aconcagua	29.407	38.554	(9.147) -23,7%
Deudores comerciales Rentas & Des. Inmob.	953	1.045	(92) -8,8%
Deudores comerciales SalfaCorp	127	114	13 11,4%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	28.568	44.477	(15.909) -35,8%
Inventarios	150.753	123.982	26.771 21,6%
Materia prima	8.556	7.437	1.119 15,0%
Viviendas terminadas	73.193	55.778	17.414 31,2%
Viviendas en construcción	51.757	46.489	5.268 11,3%
Terrenos	17.247	14.277	2.970 20,8%
Activos por impuestos	17.539	31.404	(13.865) -44,2%
Activos No Corrientes, Totales	997.935	956.214	41.722 4,4%
Otros activos financieros	173	189	(16) -8,5%
Otros activos no financieros	2.887	2.887	0 0,0%
Cuentas por cobrar no corrientes	2.249	2.277	(28) -1,2%
Inventarios no corrientes	355.546	353.801	1.744 0,5%
Terrenos	205.442	188.833	16.609 8,8%
Terrenos convenio	30.657	42.507	(11.850) -27,9%
Infraestructura	77.093	76.723	370 0,5%
Proyectos en Construcción	42.353	45.738	(3.385) -7,4%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	117.226	107.253	9.973 9,3%
Inversiones en entidades relacionadas	115.512	92.284	23.228 25,2%
Activos Intangibles distintos a plusvalía	62.399	62.151	248 0,4%
Plusvalía	19.922	19.922	0 0,0%
Propiedades planta y equipos	27.210	26.046	1.164 4,5%
Activos por derechos de uso	47.048	46.062	986 2,1%
Propiedades de inversión	50.199	50.209	(9) 0,0%
Activos por impuestos no corrientes	91.143	89.865	1.278 1,4%
Activos por impuestos diferidos	106.421	103.267	3.154 3,1%
Activos, Totales	1.580.437	1.545.339	35.098 2,3%

(MM\$ de cada período)	Jun-25	Dic-24	Variación MM\$ %
Pasivos Corrientes, Totales	698.477	706.934	(8.457) -1,2%
Otros pasivos financieros	268.235	268.396	(160) -0,1%
Créditos Construcción	100.117	84.858	15.258 18,0%
Créditos Capital de Trabajo	80.378	79.217	1.161 1,5%
Créditos Estructurados	18.088	18.098	(10) -0,1%
Bonos	22.555	27.526	(4.971) -18,1%
Opciones Compra Terrenos	4.449	18.975	(14.526) -76,6%
Financiamiento de Proyectos	986	1.757	(771) -43,9%
Financiamiento de Terrenos	41.651	37.964	3.687 9,7%
Pasivos de Cobertura	11	0	11 0,0%
Pasivos por Arrendamientos	17.816	18.120	(304) -1,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	309.932	314.076	(4.144) -1,3%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	8.678	8.021	656 8,2%
Otras provisiones a corto plazo	3.640	4.360	(720) -16,5%
Pasivos por impuestos corrientes	2.399	1.828	571 31,2%
Otros pasivos no financieros corrientes	87.778	92.132	(4.355) -4,7%
Pasivos No Corrientes, Totales	348.500	322.474	26.026 8,1%
Otros pasivos financieros	255.917	225.065	30.852 13,7%
Capital de Trabajo	471	1.024	(553) -54,0%
Créditos Estructurados	34.857	43.051	(8.195) -19,0%
Bonos	165.251	137.310	27.941 20,3%
Opciones Compra Terrenos	17.739	18.683	(944) -5,1%
Financiamiento de Proyectos	2.798	0	2.798 0,0%
Financiamiento de Terrenos	34.801	24.997	9.805 39,2%
Pasivos por Arrendamientos	23.721	25.575	(1.854) -7,2%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	710	665	45 6,7%
Otras provisiones a largo plazo	47.955	44.719	3.236 7,2%
Pasivos por impuestos diferidos	16.334	21.032	(4.698) -22,3%
Pasivos por impuestos no corrientes	3.863	5.417	(1.554) -28,7%
Pasivos, Totales	1.046.977	1.029.407	17.570 1,7%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	533.490	515.986	17.505 3,4%
Participaciones no Controladoras	(31)	(54)	24 -43,6%
Total Patrimonio Neto	533.460	515.931	17.528 3,4%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	1.580.437	1.545.339	35.098 2,3%
Deuda Financiera (incluyendo NIIF 16)	565.689	537.156	28.533 5,3%
Deuda Financiera Neta (incluyendo NIIF 16)	486.984	457.059	29.925 6,5%
Leverage Financiero Neto (incluyendo NIIF 16)	0,91	0,89	
Leverage Total	1,96	2,00	

Activos

Los **Activos Totales** fueron MM\$ 1.580.437, +2,3% respecto a Dic-24. La variación se produjo por el efecto combinado de:

- (i) Menores Activos Corrientes por MM\$ 6.624, donde los principales cambios fueron:
 - a. Disminución de cuentas por cobrar a entidades relacionadas por MM\$ 15.909.
 - b. Disminución de activos por impuestos en MM\$ 13.865.
 - c. Disminución de deudores comerciales por MM\$ 9.554, por la mayor recaudación del período.
 - d. Disminución de Efectivo y equivalentes al efectivo MM\$ 1.392.
 - e. Aumento de inventarios por MM\$ 26.771, principalmente por: (i) aumento de viviendas terminadas en MM\$ 17.414 y (ii) aumento de viviendas en construcción por MM\$ 5.268.
- (ii) Mayores Activos No Corrientes por MM\$ 41.722, que se explica principalmente por la combinación de:
 - a. Aumento de inversiones en entidades relacionadas por MM\$ 23.228, explicado por el resultado de asociaciones y de inversiones en proyectos de renta inmobiliaria.
 - b. Aumento de cuentas por cobrar con relacionadas por MM\$ 9.973.
 - c. Aumento de activos por impuestos diferidos por MM\$ 3.154.

Pasivos

Los **Pasivos Totales** fueron MM\$ 1.046.977, mayores en MM\$ 17.570 respecto de Dic-24. Este aumento se explica principalmente por la combinación de:

- (i) Disminución de cuentas por pagar comerciales por MM\$ 4.144
- (ii) Disminución de pasivos por impuestos diferidos no corrientes por MM\$ 4.698.
- (iii) Disminución de otros pasivos no financieros corrientes por MM\$ 4.355 (anticipos de obras).
- (iv) Aumento de pasivos financieros corrientes y no corrientes por MM\$ 30.691. El detalle de la deuda se encuentra más adelante.

El **Patrimonio Neto** fue de **MM\$ 533.460**, siendo el **Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora** MM\$ 533.490, mayor en MM\$ 17.505 respecto de Dic-24, explicado por la utilidad del período y la provisión de dividendos (30% de la utilidad del ejercicio).

Resumen de Balance General por Segmento de Negocio

(MM\$)	Jun-25				
	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	Consolidado
Total Activos	737.397	536.624	401.474	(95.058)	1.580.437
Total Pasivos	510.608	375.926	262.203	(101.760)	1.046.977
Total Patrimonio Neto	226.788	160.698	139.271	6.702	533.460
Deuda Financiera Neta	51.822	215.656	188.195	25.333	486.984
Leverage Total	2,25	2,34	1,88		1,96

(MM\$)	Dic-24				
	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	Consolidado
Total Activos	709.372	517.746	386.174	(67.954)	1.545.339
Total Pasivos	506.728	363.628	246.751	(87.699)	1.029.407
Total Patrimonio Neto	202.644	154.118	139.424	19.746	515.931
Deuda Financiera Neta	63.208	191.238	186.708	9.301	457.059
Leverage Total	2,50	2,36	1,77		2,00

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.

Detalle de Pasivos Financieros Netos – Consolidado

Deuda Financiera Consolidada (MM\$ de cada período)	Jun-25	Dic-24	Variación MM\$
Créditos de Construcción	100.117	84.858	15.258
Opciones de Terrenos	22.188	37.658	(15.470)
Financiamiento de Terrenos	76.452	62.961	13.491
Arriendo Financiero - Leasing	35.333	36.728	(1.395)
Arriendo Financiero - NIIF 16	6.204	6.968	(763)
Financiamiento sobre Activos	240.293	229.172	11.122
Capital de Trabajo	80.850	80.241	609
Financiamiento de Proyectos	3.784	1.757	2.027
Créditos Bancarios Estructurados	52.944	61.150	(8.205)
Bonos Corporativos	187.806	164.836	22.970
Pasivos de Cobertura	11	-	11
Financiamiento sobre Flujo	325.396	307.984	17.412
Deuda Financiera Total	565.689	537.156	28.533
Menos: Efectivo & Equivalente al Efectivo	(78.705)	(80.096)	1.392
Deuda Financiera Neta en Balance	486.984	457.059	29.925
Cesiones de Cartera Sin Resp.	61.860	64.166	(2.306)
DEUDA TOTAL NETA	548.844	521.226	27.619

La **Deuda Financiera Total** a Jun-25 alcanzó MM\$ 565.689, comparado con MM\$ 537.156 al cierre de Dic-24. Esta variación contiene un aumento de deuda sobre activos/proyectos por MM\$ 11.122 y un aumento de MM\$ 17.412 en la deuda relacionada al EBITDA como fuente de pago. Los principales movimientos por tipo de financiamiento entre Dic-24 y Jun-25 fueron:

- (i) Disminución de opciones de terrenos por MM\$ 15.470, que fueron refinanciados con mutuos hipotecarios.
- (ii) Disminución de créditos bancarios estructurados por MM\$ 8.205, debido a los pagos del 2T25.
- (iii) Aumento neto de bonos corporativos en MM\$ 22.970, explicado por la colocación de la Serie V por UF 1 millón y las amortizaciones del período
- (iv) Aumento de créditos de construcción en MM\$ 15.258, asociado al inicio y avance de proyectos inmobiliarios.
- (v) Aumento de financiamiento de proyectos por MM\$ 2.970.

Al cierre de Jun-25, el Efectivo fue de MM\$ 78.705, una disminución de MM\$ 1.392 comparado con Dic-24. Con esto, la **Deuda Financiera Neta** alcanzó MM\$ 486.984, un aumento de MM\$ 29.925 a la de Dic-24.

Perfil de Vencimiento de Deuda Estructurada al cierre de Junio 2025 (en MUF):

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Bonos	178	705	705	705	771	686	736	342	4.828
Serie B (2008)	26	53	53	53	26	-	-	-	211
Serie G (2010)	26	53	53	53	53	53	53	-	342
Serie P (2018)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serie S (2018)	-	500	500	500	500	-	-	-	2.000
Serie T (2019)	125	100	100	100	100	200	-	-	725
Serie U (2024)	-	-	-	-	92	183	183	92	550
Serie V (2025)	-	-	-	-	-	250	500	250	1.000
Crédito Sindicado	72	145	145	145	386	-	-	-	893
2024	72	145	145	145	386	-	-	-	893
Total	250	850	850	850	1.157	686	736	342	5.721

Principales Indicadores de SalfaCorp

Índices Financieros		Jun-25	Dic-24
Liquidez	(veces)	0,83	0,83
Endeudamiento	(veces)	1,96	2,00
Endeudamiento Financiero Neto	(veces)	0,91	0,89
Deuda Financiera Neta / EBITDA (UDM)	(veces)	4,52	4,24
EBITDA (UDM) / Gastos Financieros Netos (UDM)	(veces)	4,97	4,70
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador (UDM)	%	8,2%	8,3%

Los indicadores financieros que mostraron mayor variación entre Dic-24 y Jun-25 fueron:

- **DFN/EBITDA:** el aumento se debe principalmente a la mayor deuda financiera neta.
- **EBITDA/Gastos Financieros Netos:** el aumento se explica principalmente por los menores gastos financieros netos al cierre de Jun-25 (últimos 12 meses).

Al 30 de junio de 2025, SalfaCorp tiene todas sus obligaciones y resguardos contractuales por financiamiento (*covenants*) en cumplimiento.

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

iii. FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO DE SALFACORP S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2025

El flujo de efectivo total neto de acuerdo a la clasificación IFRS correspondiente al período enero – junio 2025 fue MM\$ (1.392).

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

Período Enero - Junio 2025

Estado de Flujo de Efectivo Neto (M\$ de cada período)	ICSA	IACO	RDI	SalfaCorp y otras	Ajustes	Consolidado
Flujo de Operación	(3.127)	(15.913)	9.288	14.658	(10)	4.895
Flujo de Inversión	(10.392)	(8.857)	(4.404)	1.396	0	(22.257)
Flujo de Financiación	(8.408)	13.610	249	10.509	10	15.970
Flujo Total	(21.928)	(11.160)	5.133	26.563	0	(1.392)

Período Enero - Junio 2024

Estado de Flujo de Efectivo (M\$ de cada período)	ICSA	IACO	RDI	SalfaCorp y otras	Ajustes	Consolidado
Flujo de Operación	(46.556)	35.651	1.458	2.443	(278)	(7.282)
Flujo de Inversión	(3.286)	(7.107)	(3.913)	0	0	(14.306)
Flujo de Financiación	28.085	(23.394)	931	(2.036)	278	3.863
Flujo Total	(21.758)	5.150	(1.524)	407	0	(17.725)

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

Análisis Flujo de Caja Consolidado	Jun-25	Jun-24
MM\$		
Resultado Operacional + Depr. & Amort	38.799	47.497
- Gasto Financiero Neto	(10.880)	(12.125)
- Res. Unidades de Reajuste y Dif. de Cambio	(2.253)	(2.691)
- Impuesto a la renta	(3.827)	(5.473)
Subtotal Generación por Resultado	21.839	27.209
CxC c/p y l/p & CxC relacionadas c/p (excl. Cesiones)	13.376	(2.881)
Viviendas en Construcción, Terminadas & Materias Primas	(17.446)	9.775
Activos No Financieros Corrientes	(9.104)	20.660
Ctas por Pagar & relacionadas c/p	9.424	(37.053)
Otros Pasivos No Financieros c/p y l/p	(4.355)	(1.542)
Subtotal Flujo Capital de Trabajo	(8.105)	(11.040)
Activos por Impuestos Corrientes	13.865	(12.321)
Activos Financieros Corrientes	1.779	2
Otras Provisiones	(720)	3.120
Pasivos por Impuestos Corrientes	571	10.981
Subtotal impuestos corrientes y otros	15.495	1.781
Total Generación Operacional	29.229	17.950
Inversión Neta en Terrenos c/p	(2.970)	113
Adiciones Netas al Activo Fijo	(10.941)	(6.797)
Subtotal Terreno y Activo Fijo	(13.911)	(6.684)
Inversión Neta Terrenos / Proyectos l/p	(8.100)	(14.480)
Adiciones/Retiros Netos de Propiedades de Inversión	9	203
Adiciones Intangibles	(530)	(512)
Subtotal Inversión de largo plazo	(8.618)	(14.773)
Aportes y Retiros Asociaciones en Cta Cte	(9.931)	(7.063)
Dividendos Recibidos de Asociaciones	3.406	5.287
Subtotal Flujo de Asociaciones	(6.525)	(1.776)
Flujo Inversión y otras partidas de largo plazo	(29.054)	(23.233)
Impuestos Diferidos y No Corrientes y Otros	(17.187)	(18.143)
Dividendos Pagados (& part. no controladora)	(12.913)	(12.878)
Aportes de Capital	0	0
Flujo de Caja Disponible	(29.925)	(36.304)

Aplicación (Obtención) del Flujo de Caja Disponible (Requerido):

Créditos Construcción	15.258	(9.751)
Opciones de Terreno	(15.470)	4.531
Financiamiento de Terrenos	13.491	3.942
Arriendo Financiero	(1.395)	905
Arriendo Financiero NIIF 16	(763)	(644)
Subtotal financiamiento sobre Activos	11.122	(1.016)
Financiamiento de Capital de Trabajo	609	(4.582)
Financiamiento de Proyectos	2.027	(498)
Créditos Estructurados	(8.205)	18.250
Bonos SalfaCorp	22.970	8.520
Pasivos de Cobertura	11	(2.097)
Efectivo & Equivalentes	1.392	17.725
Subtotal Otros Financiamientos sobre Flujo	18.803	37.320
Variación Deuda Financiera Neta	29.925	36.304
Flujo de Fuentes de Financiamiento	29.925	36.304

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

La Generación de Caja Operacional del período fue MM\$ 29.229 vs MM\$ 17.950 del año 2024. Las principales partidas fueron las siguientes:

- Generación de flujo por resultado de MM\$ 21.839.
- Requerimiento de capital de trabajo operacional por MM\$ 8.105, que incluye principalmente:
 - MM\$ 13.376 en disminución de cuentas por cobrar brutas, principalmente de IACO y RDI
 - MM\$ 9.424 en aumento de cuentas por pagar
 - MM\$ (17.446) de aumento de viviendas en construcción
 - MM\$ 4.355 en disminución de otros pasivos no financieros (anticipos de obras)
- Entrada de flujo de impuestos corrientes y otros por MM\$ 15.495

El Flujo de Inversión del período y otras partidas de largo plazo fue MM\$ (29.054), vs MM\$ (23.233) del año anterior. Las principales partidas fueron las siguientes:

- MM\$ (10.941) de Capex neto de PP&E
- MM\$ (9.931) de aportes/dividendos hacia asociaciones
- MM\$ (2.970) de terrenos de corto plazo

El Flujo de Fuentes de Financiamiento del período fue MM\$ 29.925. Este flujo fue financiado principalmente con una mayor deuda neta sobre activos por MM\$ 11.122 y con deuda neta sobre flujo por MM\$ 18.803.

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

i. ESTADO DE RESULTADO DE ICSA AL 30 DE JUNIO DE 2025

(MM\$ de cada periodo)	Jun-25	Jun-24	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	434.414	465.053	(30.639)	-6,6%
Costo de venta	(396.584)	(421.330)	24.746	-5,9%
Ganancia bruta	37.830	43.723	(5.893)	-13,5%
% de los ingresos	8,7%	9,4%		
Otros ingresos	391	(212)	603	-284,8%
Gastos de administración y ventas	(13.095)	(12.377)	(717)	5,8%
% de los ingresos	-3,0%	-2,7%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	25.127	31.134	(6.007)	-19,3%
% de los ingresos	5,8%	6,7%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	1.905	(2.113)	4.017	-190,2%
Otras (pérdidas) ganancias	0	(1.855)	1.855	-100,0%
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(6.652)	(7.415)	763	-10,3%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	9.332	7.353	1.980	26,9%
Diferencias de cambio	219	463	(244)	-52,7%
Resultados por unidades de reajuste	(994)	(659)	(336)	50,9%
Ganacias (perdidas) antes de Impuestos	27.031	29.021	(1.990)	-6,9%
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.741)	(6.572)	3.831	-58,3%
Ganancia Total del Periodo	24.290	22.449	1.841	8,2%
% de los ingresos	5,6%	4,8%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	(15)	(68)	53	-78,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	24.305	22.516	1.788	7,9%
EBITDA	46.546	50.322	(3.776)	-7,5%
% de los ingresos	10,7%	10,8%		

Los **Ingresos Combinados Proporcionales** de ICSA del período fueron **MM\$ 664.356**, un aumento de MM\$ 105.855 (+19%) respecto del año anterior. Este aumento proviene de los ingresos de proyectos en consorcios, los que provienen en su mayoría de Fluor Salfa por el proyecto Centinela, cuyo detalle se encuentra más adelante.

Los Ingresos de Actividades Ordinarias a Jun-25 y Jun-24 por línea de negocio:

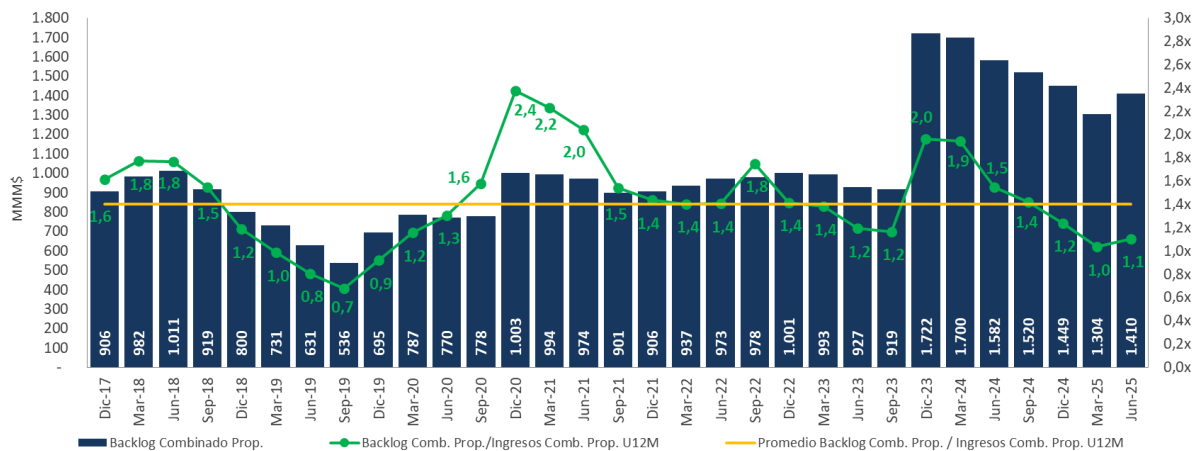
Ingreso de Actividades por Área de Negocio (MM\$)	Jun-25	Jun-24	Var MM\$	Var %
Montajes	190.360	244.717	(54.357)	-22,2%
Proyectos y Servicios a la Minería	121.017	108.211	12.806	11,8%
Construcción	88.101	69.709	18.392	26,4%
Perú	34.936	40.867	(5.931)	-14,5%
Otros	0	1.549	(1.549)	-100,0%
Subtotal Consolidado	434.414	465.053	(30.639)	-6,6%
ConSalfa (Colombia/Panamá & Caribe)	6.935	12.334	(5.399)	-43,8%
Consorcio Fluor-Salfa	216.363	75.096	141.267	188,1%
Otros consorcios	6.646	6.018	628	10,4%
Subtotal Consorcios (Proporcional)	229.943	93.448	136.495	146,1%
Total Combinado (Proporcional)	664.356	558.501	105.855	19,0%

El *backlog* (combinado proporcional) de por línea de negocio es el siguiente:

Backlog por Área de Negocio	Jun-25				Dic-24	Jun-24
	Ejecutable dentro de 6 meses (MM\$)	Ejecutable en plazo > 6 < 12 meses (MM\$)	Ejecutable en plazo superior a 12 meses (MM\$)	Total (MM\$)	Total (MM\$)	Total (MM\$)
Montajes	117.919	58.269	175.891	352.079	389.672	351.038
Proyectos & Servicios a la Minería	134.015	89.440	137.473	360.928	202.370	204.559
Construcción	90.319	47.311	58.289	195.919	200.561	153.912
Perú	28.170	26.221	34.547	88.938	58.632	98.871
Total Consolidado	370.423	221.241	406.200	997.864	851.235	808.379
Panamá	15.478	2.568	-	18.046	7.453	11.330
Consorcio Fluor-Salfa	218.471	109.486	48.095	376.052	590.575	762.777
Otros Consorcios	4.668	8.857	4.428	17.953	-	-
Total Combinado	609.040	342.152	458.723	1.409.915	1.449.263	1.582.486

Del *backlog* combinado a Jun-25, MM\$ 564.950 (40%) del *backlog* representa ingresos recurrentes (Mantenimiento Industrial + Servicios a la Minería).

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 Jun-25, ICSA cuenta con un volumen de proyectos presentados y en estudio de \$ 4,1 billones, comparado con \$ 3,0 a Dic-24 y \$ 3,2 billones a Jun-24.

La **Ganancia Bruta** del período fue **MM\$ 37.830**, con un **margen bruto** de 8,7%, comparado con 9,4% a Mar-24, la disminución se debe principalmente a una composición de obras distinta a la del 2024.

La **Ganancia de Actividades Operacionales** fue **MM\$ 25.127**, menor en MM\$ 6.007 comparado con 2024, y contiene un **GAV** de MM\$ 13.095, un 3,0% sobre los ingresos, versus 2,7 del año anterior.

La **Participación en asociadas y negocios conjuntos** alcanzó **MM\$ 9.332**, superior en MM\$ 1.980 comparado con el año 2024. Este resultado contiene la ganancia asociada al Consorcio Fluor Salfa por el Proyecto Centinela por MM\$ 8.912.

El **EBITDA** del período fue **MM\$ 46.546**, menor en MM\$ 3.776 respecto del año anterior, con un margen sobre los ingresos de 10,7%, similar al del 2024.

El **Resultado de Actividades No Operacionales** fue de **MM\$ 1.905**, mayor en MM\$ 4.017 al del año anterior, explicado principalmente por el mayor resultado en asociaciones por MM\$ 1.980 y la disminución de otras pérdidas en MM\$ 1.855.

En consecuencia, la **Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora** fue de **MM\$ 24.305**, un aumento de MM\$ 1.788 a/a (+7,9%) explicado por lo indicado anteriormente.

VI. ANÁLISIS DE UNIDAD ACONCAGUA (IACO)

i. ESTADO DE RESULTADOS COMBINADO DE IACO AL 30 DE JUNIO DE 2025

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)	Jun-25	Jun-24	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	141.678	130.359	11.319	8,7%
Costo de ventas	(110.133)	(104.493)	(5.640)	5,4%
Ganancia bruta	31.544	25.866	5.679	22,0%
% de los ingresos	22,3%	19,8%		
Otros ingresos	-	1	(1)	-
Gastos de administración y ventas	(13.286)	(12.205)	(1.081)	8,9%
% de los ingresos	-9,4%	-9,4%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales	18.258	13.662	4.597	33,6%
% de los ingresos	12,9%	10,5%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(6.337)	(6.071)	(266)	4,4%
Otras (pérdidas) ganancias	0	0	0	-
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(5.805)	(6.361)	557	-8,8%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	160	100	60	60,5%
Diferencias de cambio	(4)	(34)	30	-88,2%
Resultados por unidades de reajuste	(688)	224	(912)	-406,9%
Ganancia (pérdida) antes de Impuestos	11.921	7.591	4.331	57,1%
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.696)	(166)	(1.530)	921,5%
Ganancia Total del período	10.225	7.425	2.801	37,7%
% de los ingresos	7,2%	5,7%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	3.749	570	3.179	558,3%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	6.476	6.855	(379)	-5,5%
EBITDA	23.129	17.897	5.232	29,2%
% de los ingresos	16,3%	13,7%		

Los ingresos combinados de actividades ordinarias del período fueron MM\$ 141.678, un aumento de MM\$ 11.319 (+8,7%) respecto del año 2024, debido a una mayor escrituración combinada y mayores ingresos por avances de proyectos DS49.

Dentro de los ingresos combinados del período, los Proyectos DS49 fueron MM\$ 58.561, comparado con MM\$ 52.486 (+11,6% a/a).

La distribución de los ingresos combinados a Jun-25 y Jun-24 es como sigue:

Ingreso de Actividades Ordinarias por Línea de Negocio	Jun-25 MM\$	Jun-24 MM\$	Var. MM\$	Var. %
Ingresos Consolidados	76.299	88.039	(11.741)	-13,3%
Casas & Dptos 4P	14.414	19.928	(5.513)	-27,7%
Edificios	1.049	3.308	(2.258)	-68,3%
Viviendas c/Subsidio (DS19/01)	147	12.237	(12.090)	-98,8%
Otros ingresos	2.127	81	2.046	2525,9%
Proyectos DS49	58.561	52.486	6.075	11,6%
Ingresos No Consolidados	65.379	42.320	23.059	54,5%
Casas & Dptos 4P	42.239	20.800	21.439	103,1%
Edificios	22.003	20.489	1.514	7,4%
Viviendas c/Subsidio (DS19/01)	0	0	0	-
Otros ingresos	1.138	1.031	107	10,4%
Total Ingresos Combinados	141.678	130.359	11.319	8,7%

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

	Jun-25 MM\$	Jun-24 MM\$
Ingresos - Consolidado	76.299	88.039
<i>Margen Bruto % Ingresos - Consolidado</i>	<i>17,2%</i>	<i>17,4%</i>
Ingresos - No Consolidado	65.379	42.320
<i>Margen Bruto % Ingresos - No Consolidado</i>	<i>28,2%</i>	<i>25,0%</i>
Ingresos subtotales - Combinado	141.678	130.359
<i>Ajuste Combinado</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ingresos Totales - Combinado	141.678	130.359
<i>Margen Bruto % Ingresos - Combinado</i>	<i>22,3%</i>	<i>19,8%</i>
Ingresos Totales - Combinado Proporcional	106.791	107.409
<i>Margen Bruto % Ingresos - Combinados Proporcional</i>	<i>20,3%</i>	<i>18,6%</i>

El **GAV** combinado del período fue **MM\$ 13.286**, comparado con MM\$ 12.205 del año 2024, con un 9,4% sobre los ingresos, igual al del año anterior.

El **EBITDA** fue **MM\$ 23.129**, mayor en MM\$ 5.232 respecto del 2024, con un margen sobre ingresos de 16,3%, comparado con 13,7% del año anterior. Esta disminución se debe a la mayor escrituración combinada inmobiliaria.

La **Ganancia Total Combinada** del período fue **MM\$ 10.225**, mayor en MM\$ 2.801 a la del 2024. La Ganancia Atribuible a los Propietarios de la Controladora fue de **MM\$ 6.476**, similar a la del año anterior.

ii. RESULTADOS CONSOLIDADOS DE IACO² AL 30 DE JUNIO DE 2025

(MM\$ de cada periodo)	Jun-25	Jun-24	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	76.299	88.039	(11.740)	-13,3%
Costo de venta	(63.202)	(72.756)	9.553	-13,1%
Ganancia bruta	13.097	15.283	(2.186)	-14,3%
% de los ingresos	17,2%	17,4%		
Otros ingresos	0	1	(1)	-
Gastos de administración y ventas	(7.566)	(6.661)	(906)	13,6%
% de los ingresos	-9,9%	-7,6%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	5.530	8.624	(3.093)	-35,9%
% de los ingresos	7,2%	9,8%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	2.156	(1.147)	3.303	-287,9%
Otras (pérdidas) ganancias	0	0	0	-
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(1.316)	(1.985)	669	-33,7%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	3.288	94	3.194	3389,3%
Diferencias de cambio	(0)	0	(1)	-
Resultados por unidades de reajuste	184	743	(559)	-75,2%
Ganacias (perdidas) antes de Impuestos	7.686	7.477	210	2,8%
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.105)	(554)	(551)	99,5%
Ganancia Total del Periodo	6.581	6.922	(342)	-4,9%
% de los ingresos	8,6%	7,9%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	104	67	37	55,2%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	6.476	6.855	(379)	-5,5%
EBITDA	10.348	10.335	13	0,1%
% de los ingresos	13,6%	11,7%		

Los **Ingresos Consolidados** del período fueron **MM\$ 76.299**, -13,3% a/a, correspondiente a (i) la menor escrituración de viviendas de proyectos inmobiliarios propios y (ii) mayores ingresos de Proyectos DS49 del año anterior.

La **Ganancia Bruta** fue de **MM\$ 13.097**, inferior en **MM\$ 2.186** (-14,3% a/a), con un **margen bruto** de 17,2%, similar al del año 2024. Existe una mejora en el margen inmobiliario en el período pero con un volumen de escrituración menor en proyectos que consolidan comparando el primer semestre 2025 con el año anterior.

Los **Gastos de Administración y Ventas** fueron **MM\$ 7.566**, un 9,9% sobre ingresos, comparado con 7,6% del año anterior, asociado a la menor escrituración de proyectos que consolidan.

La **Ganancia de Actividades Operacionales** fue **MM\$ 5.530**, menor en MM\$ 3.093 a/a, explicado principalmente por la menor ganancia bruta.

La **Ganancia No Operacional** alcanzó **MM\$ 2.156**, un aumento de MM\$ 3.303 respecto de 2024, explicado principalmente por el incremento en la ganancia de asociaciones por MM\$ 3.194, explicado por la mayor escrituración de algunos proyectos inmobiliarios, y por menores gastos financieros netos por MM\$ 669.

Como consecuencia de lo anterior, la **Ganancia Total** del año fue **MM\$ 6.581**, donde la Ganancia Atribuible a los Propietarios de la Controladora fue de **MM\$ 6.476**, una disminución de MM\$ 379 a la del año 2024.

De lo anterior, el **EBITDA** del período fue **MM\$ 10.348**, similar al del mismo período de 2024, con un margen de 13,6% comparado con 11,7% del año anterior.

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

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

CONSOLIDADO

Acumulado 2025

2T 2025

Consolidado	Tipo Vivienda	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial
Inicio de Ventas	Casas y Depto 4P	1	180	540.082	1	180	540.082
	Edificio	2	350	1.077.049	2	350	1.077.049
	Vivienda c/Subsidio	2	359	795.066	-	-	-
Subtotal IV		5	889	2.412.197	3	530	1.617.131
Inicio de Construcción	Casas y Depto 4P	-	-	-	-	-	-
	Edificio	-	-	-	-	-	-
	Vivienda c/Subsidio	2	240	574.555	2	240	574.555
Subtotal IC		2	240	574.555	2	240	574.555
Inicio de Escrituración	Casas y Depto 4P	3	264	827.912	2	235	668.199
	Edificio	-	-	-	-	-	-
	Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
Subtotal IE		3	264	827.912	2	235	668.199

NO CONSOLIDADO

Acumulado 2025

2T 2025

No Consolidado	Tipo Vivienda	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial
Inicio de Ventas	Casas y Depto 4P	1	89	361.807	-	-	-
	Edificio	-	-	-	-	-	-
	Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
Subtotal IV		1	89	361.807	-	-	-
Inicio de Construcción	Casas y Depto 4P	1	141	781.953	-	-	-
	Edificio	1	188	693.229	-	-	-
	Vivienda c/Subsidio	1	249	604.994	-	-	-
Subtotal IC		3	578	2.080.176	-	-	-
Inicio de Escrituración	Casas y Depto 4P	4	511	1.543.712	1	160	416.689
	Edificio	3	728	2.388.127	1	200	699.036
	Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
Subtotal IE		7	1.239	3.931.839	2	360	1.115.725

COMBINADO

Acumulado 2025

2T 2025

No Consolidado	Tipo Vivienda	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial	N° Etapas / Proyectos	Unidades	PxQ Potencial
Inicio de Ventas	Casas y Depto 4P	2	269	901.889	1	180	540.082
	Edificio	2	350	1.077.049	2	350	1.077.049
	Vivienda c/Subsidio	2	359	795.066	-	-	-
Subtotal IV		6	978	2.774.004	3	530	1.617.131
Inicio de Construcción	Casas y Depto 4P	1	141	781.953	-	-	-
	Edificio	1	188	693.229	-	-	-
	Vivienda c/Subsidio	3	489	1.179.549	2	240	574.555
Subtotal IC		5	818	2.654.731	2	240	574.555
Inicio de Escrituración	Casas y Depto 4P	7	775	2.371.624	3	395	1.084.888
	Edificio	3	728	2.388.127	1	200	699.036
	Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
Subtotal IE		10	1.503	4.759.751	4	595	1.783.924

³ Valores incluyen IVA

iv. BACKLOG DE PROMESAS COMBINADO⁴ Y DE PROYECTOS DS49

El **backlog total combinado** de IACO a Jun-25 fue **MUF 13.766** comparado con MUF 13.715 a Dic-24 y con MUF 12.120 a Jun-24. 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 Jun-25 fue **MUF 6.702**, comparado con MUF 7.010 a Dic-24 y MUF 6.618 a Jun-24. En el primer semestre de 2025, el **Promesamiento Neto Combinado de IACO** fue **MUF 2.083** versus MUF 2.382 del año anterior. El Promesamiento Bruto Combinado fue MUF 2.714 (UF 1.457 en 2T25) comparado con MUF 3.077 del año anterior (-11,8% a/a).

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

	2025	2026	2027+	Total Backlog (Jun-25)	Total Backlog (Dic-24)	Total Backlog (Jun-24)
Consolidado	394	1.907	265	2.566	2.409	2.369
Edificio	-	779	111	890	700	591
Casas y Depto 4P	344	859	32	1.234	1.305	1.516
Vivienda C/Subsidio DS19/01	50	270	122	442	405	263
No Consolidado	1.467	1.656	1.014	4.136	4.600	4.248
Edificio	340	107	663	1.110	1.389	1.483
Casas y Depto 4P	1.127	1.549	351	3.026	3.211	2.766
Vivienda C/Subsidio DS19/01	-	-	-	-	-	-
Total Combinado	1.861	3.563	1.278	6.702	7.010	6.618
Edificio	340	886	774	2.000	2.089	2.073
Casas y Depto 4P	1.471	2.407	382	4.260	4.517	4.282
Vivienda C/Subsidio DS19/01	50	270	122	442	405	263
Total Proporcional	1.100	2.720	751	4.571	4.618	4.374
Edificio	164	830	423	1.418	1.353	1.178
Casas y Depto 4P	885	1.621	205	2.711	2.860	2.932
Vivienda C/Subsidio DS19/01	50	270	122	442	405	265

Del **backlog** combinado, MUF 1.655 proviene del stock en pie (de un total prometado más lo disponible para promesar de MUF 5.590), MUF 4.091 de proyectos en construcción y MUF 1.217 en etapa de venta que aún no inician construcción.

⁴ Valores incluyen IVA

Backlog de Proyectos DS49

El *Backlog* de Proyectos DS49 a Jun-25 fue de MUF 7.064 (MM\$ 277.368), comparado con los MUF 6.705 (MM\$ 257.597) a Dic-24 y con MUF 5.503 (MM\$ 206.741) a Jun-24. El plazo de ejecución del *backlog* a Jun-25 se encuentra en la tabla a continuación:

Backlog	Jun-25				Dic-24	Jun-24
	Ejecutable dentro de 6 meses (MM\$)	Ejecutable en plazo > 6 < 12 meses (MM\$)	Ejecutable en plazo superior a 12 meses (MM\$)	Total (MM\$)	Total (MM\$)	Total (MM\$)
Proyectos DS49	77.947	159.472	39.950	277.368	257.597	206.741

V. PROYECTOS INMOBILIARIOS EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2025 (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 Jun-25 y su respectivo calendario de inicio de escrituración.

A Jun-25, los proyectos en construcción a nivel combinado equivalen a una venta potencial de MUF 10.267, de los cuales MUF 3.790 (37%) 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 7.475 de los cuales MUF 2.932 (39%) ya se encuentran promesados (en *backlog*).

Proyectos en Construcción (en miles de UF)

CONSOLIDADO

Tipo Producto	IE Potencial			Total PxQ Potencial	IE Promesado			Total Promesado
	2025	2026	2027+		2025	2026	2027+	
Casas y Deptos 4P	958	784	-	1.742	360	437	-	797
Edificio	-	1.471	-	1.471	-	883	-	883
Vivienda C/Subsidio	258	765	575	1.598	81	238	103	421
Total Consolida	1.216	3.020	575	4.811	440	1.558	103	2.101
					36%	52%	18%	44%

NO CONSOLIDADO

Tipo Producto	IE Potencial			Total PxQ Potencial	IE Promesado			Total Promesado
	2025	2026	2027+		2025	2026	2027+	
Casas y Deptos 4P	1.121	3.037	-	4.158	836	585	-	1.421
Edificio	-	-	693	693	-	-	268	268
Vivienda C/Subsidio	-	605	-	605	-	-	-	-
Total No Consolida	1.121	3.642	693	5.456	836	585	268	1.689
					75%	16%	39%	31%

TOTAL COMBINADO

Tipo Producto	IE Potencial			Total PxQ Potencial	IE Promesado			Total Promesado
	2025	2026	2027+		2025	2026	2027+	
Casas y Deptos 4P	2.079	3.821	-	5.900	1.196	1.022	-	2.218
Edificio	-	1.471	693	2.164	-	883	268	1.151
Vivienda C/Subsidio	258	1.370	575	2.203	81	238	103	421
Total Combinado	2.337	6.662	1.268	10.267	1.276	2.143	371	3.790
					55%	32%	29%	37%

TOTAL COMBINADO PROPORCIONAL

Tipo Producto	IE Potencial			Total PxQ Potencial	IE Promesado			Total Promesado
	2025	2026	2027+		2025	2026	2027+	
Casas y Deptos 4P	1.519	2.238	-	3.757	778	716	-	1.494
Edificio	-	1.471	347	1.818	-	883	134	1.017
Vivienda C/Subsidio	258	1.068	575	1.900	81	238	103	421
Total Combinado Proporcional	1.776	4.777	921	7.475	858	1.837	237	2.932
					48%	38%	26%	39%

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

(MM\$ de cada periodo)	Jun-25	Jun-24	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	6.780	567	6.213	1096,3%
Costo de venta	(6.537)	(520)	(6.016)	1156,1%
Ganancia bruta	244	46	197	425,3%
% de los ingresos	3,6%	8,2%		
Otros ingresos	0	0	0	-
Gastos de administración y ventas	(1.560)	(1.698)	138	-8,1%
% de los ingresos	-23,0%	-299,6%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	(1.316)	(1.652)	335	-20,3%
% de los ingresos	-19,4%	-291,4%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(1.127)	(1.788)	661	-37,0%
Otras (pérdidas) ganancias	0	0	0	-
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(1.076)	(387)	(689)	178,0%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(502)	(939)	438	-46,6%
Diferencias de cambio	(10)	9	(19)	-213,7%
Resultados por unidades de reajuste	460	(470)	931	-197,9%
Ganacias (perdidas) antes de Impuestos	(2.443)	(3.439)	996	-29,0%
Gasto por impuestos a las ganancias	238	1.460	(1.221)	-83,7%
Ganancia Total del Periodo	(2.205)	(1.980)	(225)	11,4%
% de los ingresos	-32,5%	-349,3%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	(0)	(1)	1	-
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	(2.205)	(1.979)	(226)	11,4%
EBITDA	694	(2.591)	3.285	-126,8%
% de los ingresos	10,2%	-457,1%		

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

Los **Ingresos Ordinarios** acumulado a Jun-25 fueron MM\$ 6.780 comparado con MM\$ 567 del año 2024.

La **Ganancia Bruta** del período fue MM\$ 244 versus MM\$ 46 del año 2024.

El **EBITDA** alcanzó MM\$ 694, comparado con MM\$ -2.591 del año anterior.

La **Ganancia Atribuible a los propietarios de la Controladora** del período fue MM\$ -2.205, comparado con MM\$ -1.979 del año 2024.

El **Backlog combinado de promesas de venta de terrenos** a Jun-25 fue de MUF 1.374 (51 hectáreas) comparado con MUF 1.102 (40 hectáreas) a Dic-24 y con MUF 1.123 (41 hectáreas) a Jun-24. Del **backlog** combinado a Jun-25, MUF 221 sería escriturable durante el año 2025 (de los cuales MUF 71 corresponde a terceros) y el resto desde el año 2026 en adelante.

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.

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 junio de 2025 el IMACEC creció 3,1% respecto del mismo mes del año anterior. En su nota de prensa menciona que esta variación fue explicada por el crecimiento de todos los sectores, destacando el desempeño de los sectores servicios, el comercio y de industria.

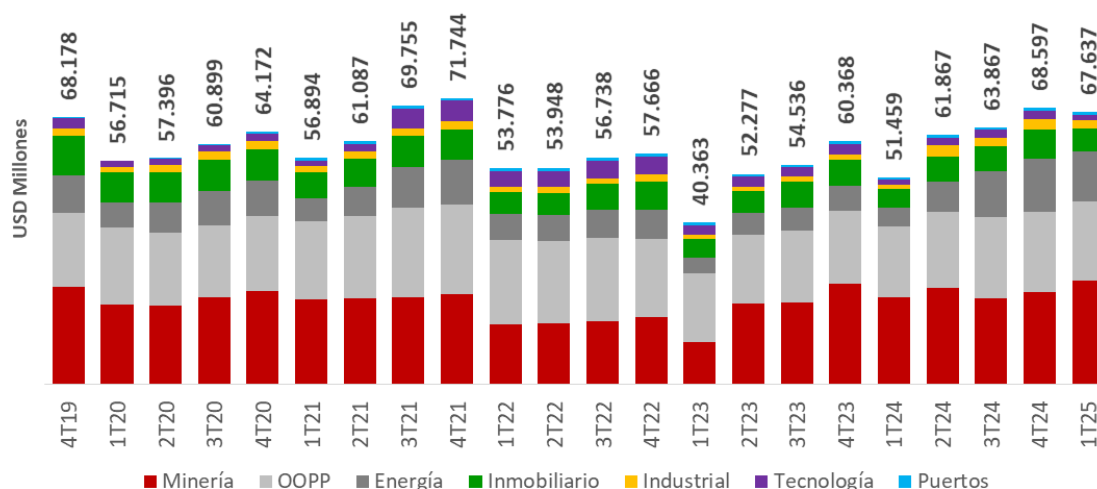
En cuanto a la **inflación**, el INE informó que el IPC cerró en el mes de junio 2025 con una variación de -0,4% respecto al mes anterior. Así, la inflación acumulada hasta junio 2025 fue de 1,9% y de los últimos 12 meses fue de 4,1%.

Por otra parte, el dato de **desempleo nacional** publicado por el INE para el trimestre Abril-Junio de 2025 fue de 8,9%, con un aumento de 0,6 puntos porcentuales en 12 meses.

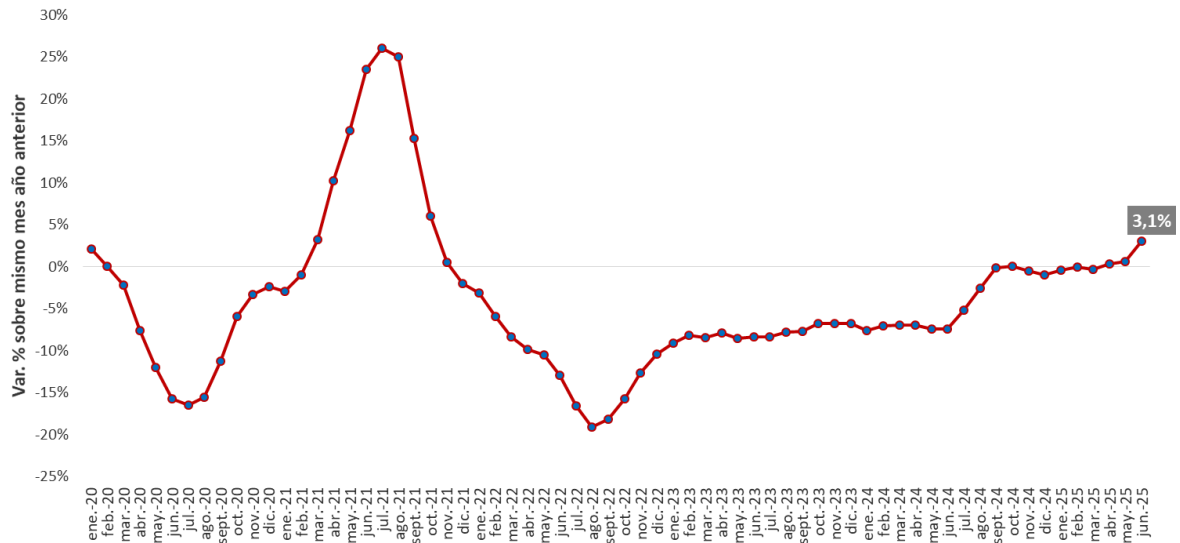
b. SECTOR CONSTRUCCIÓN

De acuerdo a la última información publicada por la Corporación de Bienes de Capital al cierre del primer trimestre de 2025, el catastro de inversión pública y privada en Chile, para el período 2025-2029, alcanza USD 67.637, comparado con USD 68.597 millones al cuarto trimestre 2024 y con USD 51.459 millones en el informe del primer trimestre 2024. Del nuevo catastro de inversiones, el 81% corresponde a inversión privada y 19% y destacan los sectores minería (38%), obras públicas (29%), energía (18%) e inmobiliaria (9%).

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



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 junio de 2025 tuvo un aumento de 3,1% 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 primer trimestre de 2025, el PIB Nacional reflejó un aumento de 2,3% respecto del mismo período del 2024 y un aumento de 2,4% en los últimos 12 meses. El PIB del sector construcción del primer trimestre 2025 disminuyó 1,2% respecto del mismo trimestre del año anterior y disminuyó un 0,7% en los últimos 12 meses.

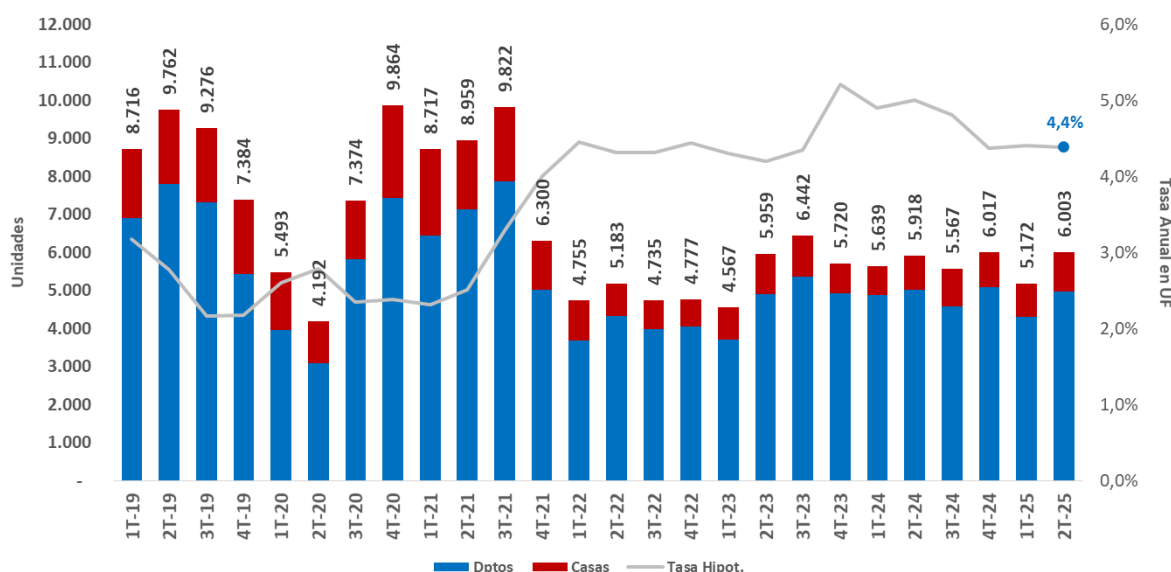
En el Informe de Política Monetaria del Banco Central de Chile del mes de junio 2025, la estimación del PIB Nacional es un crecimiento entre 2,0% y 2,75% para el año 2025 (entre 1,75% y 2,75% en el IPOM de marzo 2025) y entre 1,5% y 2,5% para el año 2026.

c. MERCADO INMOBILIARIO

De acuerdo a la última información de **Tocotoc.com (Info Inmobiliario)** las promesas netas en la Región Metropolitana durante el segundo trimestre de 2025 alcanzaron 6.003 viviendas, mayor en 1,4% respecto del mismo período del 2024 y un aumento de 16,1% respecto del primer trimestre del 2025, lo que suma un total de 11.175 unidades durante el primer semestre del 2025, una disminución de 3,3% respecto del año 2024. De la venta total de viviendas del primer semestre 2025, 9.274 fueron departamentos (+6,4% a/a) y 1.901 fueron casas (+15,6% a/a).

Según la información del Banco Central de Chile, la tasa hipotecaria reajutable en UF fue de 4,4% a Jun-25.

La evolución mensual de las ventas de viviendas (en unidades)⁵ en la Región Metropolitana es:



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)

ANEXO I: OFERTA, PROYECTOS, DEMANDA E INGRESOS NEGOCIO INMOBILIARIO (CUADROS COMPLEMENTARIOS CMF SEGÚN OFICIO 875 DEL AÑO 2013)

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 junio 2025. 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	jun-25				jun-24	
	Stock M\$	Stock Unidades	Stock Potencial M\$	Stock Potencial Unidades	Stock M\$	Stock Unidades
Consolida (Propios)						
Casas y Depto 4P	62.779.911	352	56.125.260	189	21.298.105	108
Edificio	278.132	3	27.490.287	273	246.654	5
Vivienda c/Subsidio	615.885	9	40.177.865	443	2.152.277	29
Total Consolida (Propios)	63.673.928	364	123.793.412	905	23.697.036	142
Consolida (Consortios)						
Casas y Depto 4P	-	-	-	-	-	-
Edificio	-	-	-	-	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
Total Consolida (Consortios)	0	0	0	0	0	0
Subtotal Consolida	63.673.928	364	123.793.412	905	23.697.036	142
No Consolida						
Casas y Depto 4P	81.561.684	609	47.257.577	249	47.947.535	294
Edificio	154.781.977	1.085	42.942.785	370	106.285.571	684
Vivienda c/Subsidio	87.830	2	0	0	84.055	2
Subtotal No Consolida	236.431.491	1.696	90.200.362	619	154.317.160	980
Total Combinado						
Casas y Depto 4P	144.341.595	961	103.382.837	438	69.245.640	402
Edificio	155.060.109	1.088	70.433.071	643	106.532.224	689
Vivienda c/Subsidio	703.716	11	40.177.865	443	2.236.331	31
Total General Combinado	300.105.420	2.060	213.993.774	1.524	178.014.196	1.122

Del stock disponible y potencial combinado por 3.584 unidades (6.060+1.524) que se muestran en la tabla anterior, el *Backlog* actual y potencial combinado de promesas al cierre de Jun-25 alcanzó las 1.209 unidades (431+778), según la tabla de más abajo, equivalentes al 34% del stock disponible más el stock potencial.

⁶ Valores incluyen IVA

Del stock disponible señalado en la tabla anterior, 431 unidades se encuentran promesadas. El detalle en la tabla a continuación:

Tipo Proyecto	jun-25				jun-24	
	Backlog M\$	Backlog Unidades	Backlog del Stock Potencial M\$	Backlog del Stock Potencial Unidades	Backlog M\$	Backlog Unidades
Consolida (Propios)						
Casas y Depto 4P	16.700.436	97	26.526.546	90	6.499.031	25
Edificio	-	-	20.005.889	204	-	-
Vivienda c/Subsidio	66.754	1	12.498.949	148	1.520.852	15
Total Consolida (Propios)	16.767.190	98	59.031.384	442	8.019.883	40
Consolida (Consortios)						
Casas y Depto 4P	-	-	-	-	-	-
Edificio	-	-	-	-	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
Total Consolida (Consortios)	0	0	0	0	0	0
Subtotal Consolida	16.767.190	98	59.031.384	442	8.019.883	40
No Consolida						
Casas y Depto 4P	24.623.386	181	49.403.043	336	9.935.300	54
Edificio	19.406.209	152	0	0	21.215.863	133
Vivienda c/Subsidio	0	0	0	0	0	0
Subtotal No Consolida	44.029.595	333	49.403.043	336	31.151.163	187
Total Combinado						
Casas y Depto 4P	41.323.822	278	75.929.589	426	16.434.331	79
Edificio	19.406.209	152	20.005.889	204	21.215.863	133
Vivienda c/Subsidio	66.754	1	12.498.949	148	1.520.852	15
Total General Combinado	60.796.785	431	108.434.427	778	39.171.046	227

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	jun-25	jun-24
Consolida (Propios)		
Casas y Depto 4P	2.362	2.362
Edificio	61.928	61.928
Vivienda c/Subsidio	30.923	31.212
Total Consolida (Propios)	95.213	95.502
Consortios		
Casas y Depto 4P	-	-
Edificio	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-
Total Consolida (Consortios)	-	-
Subtotal Consolida	95.213	95.502
No Consolida		
Casas y Depto 4P	183.344	216.990
Edificio	84.891	98.996
Vivienda c/Subsidio	-	-
Subtotal No Consolida	268.234	315.986
Total Combinado		
Casas y Depto 4P	185.706	219.353
Edificio	146.819	160.924
Vivienda c/Subsidio	30.923	31.212
Total General Combinado	363.448	411.488

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	jun-25			jun-24		
	Facturado M\$	Unidades Vendidas	Precio Prom. UF	Facturado M\$	Unidades Vendidas	Precio Prom. UF
Consolida (Propios)						
Casas y Depto 4P	14.414.484	125	2.957	19.927.738	166	3.243
Edificio	1.049.492	14	1.839	3.307.782	31	2.860
Vivienda c/Subsidio	146.927	2	1.722	12.236.885	142	2.243
Total propios	15.610.903	141	2.828	35.472.405	339	2.789
Consolida (Consortios)						
Casas y Depto 4P	-	-	-	-	-	-
Edificio	-	-	-	-	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
Total Consortios	-	-	-	-	-	-
Subtotal Consolida	15.610.903	141	2.828	35.472.405	339	2.789
No Consolida						
Casas y Depto 4P	42.239.354	353	2.545	20.800.260	158	3.595
Edificio	22.002.780	208	2.480	20.488.698	184	2.614
Vivienda c/Subsidio	0	0	0	0	0	0
Subtotal No Consolida	64.242.135	561	2.521	41.288.958	342	3.067
Total Combinado						
Casas y Depto 4P	56.653.838	478	2.653	40.727.998	324	3.415
Edificio	23.052.272	222	2.440	23.796.480	215	2.649
Vivienda c/Subsidio	146.927	2	1.722	12.236.885	142	2.243
Total General Combinado	79.853.037	702	2.583	76.761.362	681	2.929

⁷ Valores netos de IVA

Inmueble	Rango	jun-25			jun-24		
		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	736.357	10	1.877	205.011	3	1.856
	2.000 - 4.000 UF	9.334.461	98	2.440	13.399.349	141	2.569
	4.000 - 6.000 UF	2.271.044	12	4.876	2.132.727	12	4.796
	6.000 - 9.000 UF	537.281	2	6.950	745.418	3	6.882
	> 9.000 UF	1.535.341	3	13.108	3.445.233	7	13.294
Total Casas propias Consolida		14.414.484	125	2.957	19.927.738	166	3.243
Edificio	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	290.887	5	1.209	130.147	2	1.734
	2.000 - 4.000 UF	758.605	9	2.189	2.820.288	27	2.801
	4.000 - 6.000 UF	0	0	0	357.346	2	4.784
	6.000 - 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
	> 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
Total Edificios Propios Consolida		1.049.492	14	1.839	3.307.782	31	2.860
Vivienda C/Subsidio	< 1.000 UF	35.110	1	894	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	111.817	1	2.550	911.998	16	1.552
	2.000 - 4.000 UF	0	0	0	11.324.887	126	2.331
	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		146.927	2	1.722	12.236.885	142	2.243
Total Propios Consolida		15.610.903	141	2.828	35.472.405	339	2.789
Total Consorcios Consolida		0	0	0	0	0	0
Total Consolida		15.610.903	141	2.828	35.472.405	339	2.789
No Consolida							
Casas y Deptos 4P	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	470.267	6	1.960	0	0	0
	2.000 - 4.000 UF	32.302.456	300	2.228	10.234.935	104	2.884
	4.000 - 6.000 UF	7.263.409	38	4.253	7.598.947	42	4.452
	6.000 - 9.000 UF	2.203.222	9	6.294	2.966.378	12	6.750
	> 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
Total Casas No Consolida		42.239.354	353	2.545	20.800.260	158	3.595
Edificio	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	2.636.107	36	1.906	1.476.452	22	1.524
	2.000 - 4.000 UF	16.638.287	158	2.395	14.829.101	138	2.418
	4.000 - 6.000 UF	2.220.113	12	4.659	3.953.651	23	4.679
	6.000 - 9.000 UF	508.273	2	6.491	229.493	1	6.109
	> 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
Total Edificios No Consolida		22.002.780	208	2.480	20.488.698	184	2.614
Vivienda C/Subsidio	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	0	0	0	0	0	0
	2.000 - 4.000 UF	0	0	0	0	0	0
	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		0	0	0	0	0	0
Total No Consolida		64.242.135	561	2.521	41.288.958	342	3.067
Total							
Casas y Deptos 4P	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	1.206.625	16	1.908	205.011	3	1.856
	2.000 - 4.000 UF	41.636.917	398	2.280	23.634.284	245	2.703
	4.000 - 6.000 UF	9.534.452	50	4.402	9.731.673	54	4.529
	6.000 - 9.000 UF	2.740.503	11	6.413	3.711.797	15	6.737
	> 9.000 UF	1.535.341	3	13.108	3.445.233	7	13.294
Total Casas		56.653.838	478	2.653	40.727.998	324	3.415
Edificio	< 1.000 UF	0	0	0	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	2.926.994	41	1.821	1.606.600	24	1.541
	2.000 - 4.000 UF	17.396.892	167	2.384	17.649.389	165	2.480
	4.000 - 6.000 UF	2.220.113	12	4.659	4.310.997	25	4.687
	6.000 - 9.000 UF	508.273	2	6.491	229.493	1	6.109
	> 9.000 UF	0	0	0	0	0	0
Total Edificios		23.052.272	222	2.440	23.796.480	215	2.649
Vivienda C/Subsidio	< 1.000 UF	35.110	1	894	0	0	0
	1.000 - 2.000 UF	111.817	1	2.550	911.998	16	1.552
	2.000 - 4.000 UF	0	0	0	11.324.887	126	2.331
	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		146.927	2	1.722	12.236.885	142	2.243
Total Combinado		79.853.037	702	2.583	76.761.362	681	2.929

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	jun-25				jun-24			
	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	17.219.936	83	(5.175.128)	(23)	19.772.303	116	(3.540.615)	(25)
Edificio	9.450.542	87	(620.666)	(7)	16.606.915	175	(502.874)	(5)
Vivienda c/Subsidio	5.270.108	64	(1.285.478)	(14)	7.289.357	84	(2.286.529)	(27)
Total Consolida (Propios)	31.940.586	234	(7.081.272)	(44)	43.668.575	375	(6.330.019)	(57)
Consolida (Consortios)								
Casas y Depto 4P	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0
Subtotal Consolida	31.940.586	234	(7.081.272)	(44)	43.668.575	375	(6.330.019)	(57)
% de Desistimientos			22,2%	18,8%			14,5%	15,2%
No Consolida								
Casas y Depto 4P	54.384.960	346	(12.292.447)	(89)	53.702.191	366	(8.537.246)	(59)
Edificio	20.236.001	149	(5.383.840)	(48)	18.241.079	158	(11.221.505)	(84)
Vivienda c/Subsidio	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal No Consolida	74.620.961	495	(17.676.288)	(137)	71.943.270	524	(19.758.751)	(143)
% de Desistimientos			23,7%	27,7%			27,5%	27,3%
Total Combinado								
Casas y Depto 4P	71.604.896	429	(17.467.576)	(112)	73.474.494	482	(12.077.862)	(84)
Edificio	29.686.543	236	(6.004.506)	(55)	34.847.994	333	(11.724.379)	(89)
Vivienda c/Subsidio	5.270.108	64	(1.285.478)	(14)	7.289.357	84	(2.286.529)	(27)
Total General Combinado	106.561.547	729	(24.757.560)	(181)	115.611.845	899	(26.088.770)	(200)
% de Desistimientos			23,2%	24,8%			22,6%	22,2%

A Jun-25, el nivel de desistimientos fue de 23,2% (en M\$) comparado con 22,6% del año anterior.

⁸ Valores incluyen IVA

iv. INDICADORES RELATIVOS A LA EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA

MESES PARA AGOTAR STOCK

Los meses para agotar stock corresponden al cociente 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).

	jun-25			jun-24		
	Stock Disponible (Unidades)	Venta Prom. 2T (Unidades)	Meses para Agotar Stock	Stock Disponible (Unidades)	Venta Prom. 2T (Unidades)	Meses para Agotar Stock
Consolida (Propios)						
Casas y Depto 4P	352	32	11,0	108	15	7,2
Edificio	3	2	1,3	5	5	1,1
Vivienda c/Subsidio	9	0	27,0	29	13	2,3
Consolida (Consortios)						
Casas y Depto 4P	-	-	-	-	-	-
Edificio	-	-	-	-	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
No Consolida						
Casas y Depto 4P	609	81	7,5	294	22	13,6
Edificio	1.085	22	50,1	684	43	15,8
Vivienda c/Subsidio	2	0	-	2	0	-
Total Combinado						
Casas y Depto 4P	961	113	8,5	402	37	11,0
Edificio	1.088	24	45,3	689	48	14,4
Vivienda c/Subsidio	11	0	33,0	31	13	2,4
Total	2.060	137	15,0	1.122	97	11,5

VELOCIDAD DE VENTAS⁹

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

	jun-25			jun-24		
	Stock Disponible (UF)	Venta 2T (UF)	Velocidad de Ventas	Stock Disponible (UF)	Venta 2T (UF)	Velocidad de Ventas
Consolida (Propios)						
Casas y Depto 4P	1.598.793	308.918	0,2	566.756	186.187	0,3
Edificio	7.083	16.901	2,4	6.564	44.510	6,8
Vivienda c/Subsidio	15.685	1.120	0,1	57.273	89.443	1,6
Consolida (Consortios)						
Casas y Depto 4P	-	-	-	-	-	-
Edificio	-	-	-	-	-	-
Vivienda c/Subsidio	-	-	-	-	-	-
No Consolida						
Casas y Depto 4P	2.077.101	838.558	0,4	1.275.915	285.657	0,2
Edificio	3.941.776	220.353	0,1	2.828.327	445.477	0,2
Vivienda c/Subsidio	2.237	306	0,1	2.237	193	0,1
Total Combinado						
Casas y Depto 4P	3.675.894	1.147.476	0,3	1.842.671	471.844	0,3
Edificio	3.948.859	237.254	0,1	2.834.891	489.987	0,2
Vivienda c/Subsidio	17.921	1.426	0,1	59.510	89.637	1,5
Total	7.642.674	1.386.156	0,2	4.737.072	1.051.468	0,2

⁹ Valores incluyen IVA

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

i. ESTADO DE RESULTADO POR UNIDAD DE NEGOCIO AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024

30 de Junio 2025 (MM\$)	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	SalfaCorp Consolidado
Ingresos de actividades ordinarias	434.414	76.299	6.780	(3.428)	514.065
Costo de venta	(396.584)	(63.202)	(6.537)	3.856	(462.467)
Ganancia bruta	37.830	13.097	244	428	51.598
% de los ingresos	8,7%	17,2%	3,6%	-19,4%	10,0%
Otros ingresos	391	0	0	0	391
Gastos de administración y ventas	(13.095)	(7.566)	(1.560)	(43)	(22.264)
% de los ingresos	-3,0%	-9,9%	-23,0%	31,6%	-4,3%
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	25.127	5.530	(1.316)	385	29.726
% de los ingresos	5,8%	7,2%	-19,4%	12,2%	5,8%
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	1.905	2.156	(1.127)	(3.947)	(1.014)
Otras (pérdidas) ganancias	0	0	0	0	0
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(6.652)	(1.316)	(1.076)	(1.836)	(10.880)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	9.332	3.288	(502)	1	12.119
Diferencias de cambio	219	(0)	(10)	(4)	204
Resultados por unidades de reajuste	(994)	184	460	(2.107)	(2.457)
Ganacias (perdidas) antes de Impuestos	27.031	7.686	(2.443)	(3.562)	28.712
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.741)	(1.105)	238	(219)	(3.827)
Ganancia Total del Periodo	24.290	6.581	(2.205)	(3.781)	24.885
% de los ingresos	5,6%	8,6%	-32,5%	23,1%	4,8%
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	(15)	104	(0)	(65)	25
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	24.305	6.476	(2.205)	(3.716)	24.860
EBITDA	46.546	10.348	694	1.282	58.869
% de los ingresos	10,7%	13,6%	10,2%	-23,1%	11,5%

30 de Junio 2024 (MM\$)	ICSA	IACO	RDI	Corp y A&E	SalfaCorp Consolidado
Ingresos de actividades ordinarias	465.053	88.039	567	(2.005)	551.653
Costo de venta	(421.330)	(72.756)	(520)	2.155	(492.451)
Ganancia bruta	43.723	15.283	46	150	59.202
% de los ingresos	9,4%	17,4%	8,2%	-24,2%	10,7%
Otros ingresos	(212)	1	0	0	(210)
Gastos de administración y ventas	(12.377)	(6.661)	(1.698)	(132)	(20.868)
% de los ingresos	-2,7%	-7,6%	-299,6%	306,0%	-3,8%
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales:	31.134	8.624	(1.652)	18	38.123
% de los ingresos	6,7%	9,8%	-291,4%	281,8%	6,9%
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(2.113)	(1.147)	(1.788)	(3.276)	(8.323)
Otras (pérdidas) ganancias	(1.855)	0	0	1.855	0
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(7.415)	(1.985)	(387)	(2.339)	(12.125)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	7.353	94	(939)	(15)	6.493
Diferencias de cambio	463	0	9	(486)	(13)
Resultados por unidades de reajuste	(659)	743	(470)	(2.291)	(2.677)
Ganancias (perdidas) antes de Impuestos	29.021	7.477	(3.439)	(3.258)	29.800
Gasto por impuestos a las ganancias	(6.572)	(554)	1.460	194	(5.473)
Ganancia Total del Periodo	22.449	6.922	(1.980)	(3.064)	24.328
% de los ingresos	4,8%	7,9%	-349,3%	341,0%	4,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	(68)	67	(1)	5	5
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	22.516	6.855	(1.979)	(3.069)	24.323
EBITDA	50.322	10.335	(2.591)	891	58.956
% de los ingresos	10,8%	11,7%	-457,1%	445,3%	10,7%

ii. BALANCE GENERAL DE ICSA AL 30 DE JUNIO DE 2025

(MM\$ de cada período)	Jun-25	Dic-24	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	381.786	362.848	18.937	5,2%
Efectivo y equivalentes al efectivo	26.674	48.601	(21.928)	-45,1%
Otros activos financieros	111	489	(378)	-77,3%
Otros activos no financieros	16.039	14.683	1.356	9,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	231.767	232.095	(328)	-0,1%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	10.341	11.578	(1.237)	-10,7%
Cuentas por cobrar a SalfaCorp S.A	51.244	8.538	42.706	500,2%
Inventarios	31.567	29.548	2.018	6,8%
Materia prima	8.556	7.429	1.127	15,2%
Viviendas terminadas	2.877	7.423	(4.545)	-61,2%
Viviendas en construcción	2.886	420	2.467	587,8%
Terrenos	17.247	14.277	2.970	20,8%
Activos por impuestos	14.043	17.316	(3.272)	-18,9%
Activos No Corrientes, Totales	355.611	346.524	9.087	2,6%
Otros activos financieros	118	118	(0)	-0,1%
Otros activos no financieros	2.887	2.887	0	0,0%
Cuentas por cobrar no corrientes	1.606	1.610	(5)	-0,3%
Inventarios no corrientes	28.108	23.660	4.448	18,8%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	5.740	6.048	(308)	-5,1%
Cuentas por cobrar a SalfaCorp S.A	42.656	55.010	(12.354)	-22,5%
Inversiones en entidades relacionadas	36.940	28.170	8.770	31,1%
Activos Intangibles distintos a plusvalía	13.762	13.509	252	1,9%
Plusvalía	16.997	16.997	0	0,0%
Propiedades planta y equipos	22.198	20.748	1.449	7,0%
Activos por Derechos de uso	41.631	39.838	1.794	4,5%
Activos por impuestos no corrientes	83.563	85.171	(1.608)	-1,9%
Activos por impuestos diferidos	59.405	52.756	6.649	12,6%
Activos, Totales	737.397	709.372	28.024	4,0%
Pasivos Corrientes, Totales	387.666	394.737	(7.071)	-1,8%
Otros pasivos financieros	78.021	76.222	1.799	2,4%
Créditos Construcción	0	2.507	(2.507)	-100,0%
Créditos Capital de Trabajo	60.003	58.762	1.241	2,1%
Créditos Estructurados	12.345	8.506	3.838	45,1%
Financiamiento de Proyectos	986	1.757	(771)	-43,9%
Financiamiento de Terrenos	4.675	4.689	(15)	-0,3%
Pasivos de Cobertura	11	0	11	0,0%
Pasivos por Arrendamientos	16.021	16.403	(382)	-2,3%
Ctas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	238.852	241.389	(2.536)	-1,1%
Ctas por pagar entidades relacionadas	4.786	3.959	827	20,9%
Ctas por pagar a SalfaCorp S.A (Financiamientos)	372	15.065	(14.693)	-97,5%
Otras provisiones a corto plazo	611	633	(21)	-3,4%
Pasivos por impuestos corrientes	1.167	678	489	72,2%
Otros pasivos no financieros corrientes	47.837	40.389	7.448	18,4%
Pasivos No Corrientes, Totales	122.942	111.991	10.951	9,8%
Otros pasivos financieros	9.288	13.154	(3.866)	-29,4%
Capital de Trabajo	471	1.024	(553)	-54,0%
Créditos Estructurados	6.019	12.130	(6.111)	-50,4%
Financiamiento de Proyectos	2.798	0	2.798	0,0%
Pasivos por Arrendamientos	19.334	20.406	(1.073)	-5,3%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	16	16	(0)	0,0%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A (Financiamientos)	49.360	34.107	15.254	44,7%
Otras provisiones a largo plazo	34.689	32.768	1.921	5,9%
Pasivos por impuestos diferidos	6.392	6.123	268	4,4%
Pasivos por impuestos no corrientes	3.863	5.417	(1.554)	-28,7%
Pasivos, Totales	510.608	506.728	3.880	0,8%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	226.964	202.805	24.159	11,9%
Participaciones no Controladoras	(175)	(161)	(15)	9,2%
Total Patrimonio Neto	226.788	202.644	24.144	11,9%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	737.397	709.372	28.024	4,0%
Deuda Financiera (incluyendo deuda con SalfaCorp)	78.496	111.809	(33.314)	-29,8%
Deuda Financiera Neta (incluyendo deuda con SalfaCorp)	51.822	63.208	(11.386)	-18,0%
Leverage Financiero Neto (incluyendo deuda con SalfaCorp)	0,23	0,31		
Leverage Total	2,25	2,50		

iii. BALANCE GENERAL DE IACO AL 30 DE JUNIO DE 2025

(MM\$ de cada periodo)	Jun-25	Dic-24	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	217.540	213.893	3.647	1,7%
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.381	20.541	(11.160)	-54,3%
Otros activos financieros	262	262	0	0,0%
Otros activos no financieros	26.688	18.989	7.700	40,5%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	29.407	38.554	(9.147)	-23,7%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	19.704	25.956	(6.252)	-24,1%
Cuentas por cobrar a SalfaCorp S.A	6.706	302	6.405	2123,2%
Inventarios	121.995	97.343	24.653	25,3%
Materia prima	0	8	(8)	-100,0%
Viviendas terminadas	70.315	48.356	21.960	45,4%
Viviendas en construcción	51.680	48.979	2.701	5,5%
Activos por impuestos	3.397	11.947	(8.550)	-71,6%
Activos No Corrientes, Totales	319.084	303.853	15.231	5,0%
Otros activos financieros	75	92	(16)	-17,5%
Cuentas por cobrar no corrientes	5	0	5	0,0%
Inventarios no corrientes	132.140	134.393	(2.253)	-1,7%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	89.567	81.110	8.457	10,4%
Inversiones en entidades relacionadas	57.055	55.293	1.761	3,2%
Activos Intangibles distintos a plusvalía	0	4	(4)	-100,0%
Plusvalía	436	436	0	0,0%
Propiedades planta y equipos	2.998	3.152	(153)	-4,9%
Activos por Derechos de uso	108	157	(50)	-31,6%
Propiedades de inversión	4.006	788	3.218	408,4%
Activos por impuestos no corrientes	7.580	4.693	2.887	61,5%
Activos por impuestos diferidos	25.114	23.735	1.379	5,8%
Activos, Totales	536.624	517.746	18.878	3,6%
Pasivos Corrientes, Totales	308.615	298.506	10.109	3,4%
Otros pasivos financieros	138.285	119.336	18.949	15,9%
Créditos Construcción	100.117	82.352	17.765	21,6%
Créditos Capital de Trabajo	20.375	20.455	(80)	-0,4%
Opciones Compra Terrenos	1.171	0	1.171	0,0%
Financiamiento de Terrenos	16.622	16.530	92	0,6%
Pasivos por Arrendamientos	174	166	8	4,6%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	51.480	49.919	1.560	3,1%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	39.416	38.441	976	2,5%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A (Financiamientos)	35.141	35.254	(113)	-0,3%
Otras provisiones a corto plazo	3.029	3.728	(699)	-18,8%
Pasivos por impuestos corrientes	1.222	1.124	98	8,7%
Otros pasivos no financieros corrientes	39.868	50.538	(10.670)	-21,1%
Pasivos No Corrientes, Totales	67.311	65.122	2.189	3,4%
Otros pasivos financieros	998	4.582	(3.584)	-78,2%
Opciones Compra Terrenos	998	2.122	(1.124)	-53,0%
Financiamiento de Terrenos	0	2.460	(2.460)	-100,0%
Pasivos por Arrendamientos	30	115	(85)	-74,1%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A (Financiamientos)	57.115	52.628	4.488	8,5%
Otras provisiones a largo plazo	8.584	7.170	1.414	19,7%
Pasivos por impuestos diferidos	585	628	(43)	-6,9%
Pasivos, Totales	375.926	363.628	12.298	3,4%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	158.752	152.276	6.476	4,3%
Participaciones no Controladoras	1.947	1.842	104	5,7%
Total Patrimonio Neto	160.698	154.118	6.581	4,3%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	536.624	517.746	18.878	3,6%
Deuda Financiera (incluyendo deuda con SalfaCorp)	225.036	211.779	13.258	6,3%
Deuda Financiera Neta (incluyendo deuda con SalfaCorp)	215.656	191.238	24.418	12,8%
Leverage Financiero Neto (incluyendo deuda con SalfaCorp)	1,34	1,24		
Leverage Total	2,34	2,36		

iv. BALANCE GENERAL DE RDI AL 30 DE JUNIO DE 2025

(MM\$ de cada periodo)	Jun-25	Dic-24	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	56.264	54.326	1.938	3,6%
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.208	4.074	5.133	126,0%
Otros activos no financieros	390	347	43	12,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	953	1.045	(92)	-8,8%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	13.537	21.345	(7.808)	-36,6%
Cuentas por cobrar a SalfaCorp S.A	32.117	25.834	6.283	24,3%
Activos por impuestos	58	1.681	(1.622)	-96,5%
Activos No Corrientes, Totales	345.210	331.848	13.362	4,0%
Cuentas por cobrar no corrientes	639	667	(28)	-4,2%
Inventarios no corrientes	193.480	193.937	(457)	-0,2%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	58.976	56.434	2.542	4,5%
Cuentas por cobrar a SalfaCorp S.A	150	160	(10)	-6,3%
Inversiones en entidades relacionadas	28.914	16.781	12.133	72,3%
Plusvalía	546	546	0	0,0%
Propiedades planta y equipos	93	93	0	0,0%
Propiedades de inversión	46.193	49.421	(3.227)	-6,5%
Activos por impuestos diferidos	16.220	13.809	2.410	17,5%
Activos, Totales	401.474	386.174	15.300	4,0%
Pasivos Corrientes, Totales	34.375	44.994	(10.619)	-23,6%
Otros pasivos financieros	23.544	35.636	(12.092)	-33,9%
Opciones Compra Terrenos	3.278	18.975	(15.697)	-82,7%
Financiamiento de Terrenos	20.266	16.661	3.605	21,6%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8.006	4.405	3.601	81,8%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	2.675	3.050	(375)	-12,3%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A (Financiamientos)	69	684	(615)	-90,0%
Pasivos por impuestos corrientes	10	16	(6)	-38,6%
Otros pasivos no financieros corrientes	70	1.203	(1.133)	-94,2%
Pasivos No Corrientes, Totales	227.828	201.757	26.072	12,9%
Otros pasivos financieros	49.115	36.685	12.430	33,9%
Opciones Compra Terrenos	16.741	16.561	180	1,1%
Financiamiento de Terrenos	32.373	20.124	12.249	60,9%
Cuentas por pagar entidades relacionadas	14.932	14.369	563	3,9%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A (Financiamientos)	156.942	143.772	13.170	9,2%
Otras provisiones a largo plazo	6.839	6.930	(91)	-1,3%
Pasivos, Totales	262.203	246.751	15.452	6,3%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	139.274	139.426	(153)	-0,1%
Participaciones no Controladoras	(3)	(3)	(0)	0,2%
Total Patrimonio Neto	139.271	139.424	(153)	-0,1%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	401.474	386.174	15.300	4,0%
Deuda Financiera (incluyendo deuda con SalfaCorp)	197.403	190.783	6.620	3,5%
Deuda Financiera Neta (incluyendo deuda con SalfaCorp)	188.195	186.708	1.487	0,8%
Leverage Financiero Neto (incluyendo deuda con SalfaCorp)	1,35	1,34		
Leverage Total	1,88	1,77		

v. PRINCIPALES INDICADORES POR UNIDAD DE NEGOCIO AL 30 DE JUNIO DE 2025

a. INDICADORES DE ICSA

Índices Financieros		Jun-25	Dic-24
Liquidez	(veces)	0,98	0,92
Endeudamiento	(veces)	2,25	2,50
Endeudamiento Financiero Neto (incluye deuda con matriz)	(veces)	0,23	0,31
Deuda Financiera Neta / Ebitda (UDM)	(veces)	0,57	0,67
Ebitda (UDM) / Gastos Financieros Netos (UDM)	(veces)	6,81	6,71
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador (UDM)	%	18,7%	20,0%

Los indicadores financieros que más variación presentaron fueron:

- **Deuda Financiera Neta / EBITDA (12m):** La disminución se explica principalmente por la menor deuda financiera neta al cierre de Jun-25 comparado con Dic-24.
- **Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador:** La disminución se explica principalmente por el mayor patrimonio a Jun-25 comparado con Dic-24.

b. INDICADORES DE IACO

Índices Financieros		Jun-25	Dic-24
Liquidez	(veces)	0,70	0,72
Endeudamiento	(veces)	2,34	2,36
Endeudamiento Financiero Neto (incluye deuda con matriz)	(veces)	1,34	1,24
(DFN - Créd. Const. - Fin. Terrenos) / Ebitda (UDM)	(veces)	5,37	4,88
Ebitda (UDM) / Gastos Financieros Netos (UDM)	(veces)	8,62	6,53
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador (UDM)	%	7,7%	8,2%

Los indicadores financieros que más variación presentaron fueron:

- **Ebitda (UDM) / Gastos Financieros Netos (UDM):** el aumento se explica por la reducción de gastos financieros netos (últimos 12 meses).
- **Rentabilidad sobre el patrimonio del controlador:** Disminuye por un aumento en el patrimonio atribuible a la controladora desde Dic-24 a Jun-25 y la menor utilidad a Jun-25 (últimos 12 meses).

c. INDICADORES DE RDI

Índices Financieros		Jun-25	Dic-24
Liquidez	(veces)	1,64	1,21
Endeudamiento	(veces)	1,88	1,77
Endeudamiento Financiero Neto (incluye deuda con matriz)	(veces)	1,35	1,34
DFN / Ebitda (UDM)	(veces)	-	-
(DFN - Créd. Const. - Fin. Terrenos) / Ebitda (UDM)	(veces)	-	-
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador (UDM)	%	-2,9%	-2,7%

El indicador financiero que más variación presentó fue:

- **Endeudamiento Financiero Neto:** el aumento se explica principalmente por mayores pasivos no corrientes a Jun-25 comparado con Dic-24.

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 30 de junio de 2025, 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 30-06-2025 (MM\$)	Valor Tasación ¹¹ 30-06-2025 (MM\$)	Valor Libro 31-12-2024 (MM\$)	Valor Tasación ¹² 31-12-2024 (MM\$)
Terrenos en Convenio, no corrientes ¹³	30.657	59.317	42.507	58.324
Terrenos no corrientes ¹⁴	205.442	205.442	188.833	188.833
Propiedades de Inversión ¹⁵	50.199	53.102	50.209	53.112
Totales	286.298	317.861	281.549	300.269

Al 30 de junio de 2025, el saldo de Propiedades de Inversión contiene principalmente terrenos, urbanizaciones e infraestructura y en menor medida 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

ANEXO IV: CÁLCULO DE COVENANTS FINANCIEROS A JUNIO 2025¹⁶

<u>Bonos – Línea 643</u>			<u>Bonos – Líneas 534 y 892</u>		
Endeudamiento Financiero Neto Consolidado (veces)	Índice	Límite	Endeudamiento Financiero Neto Consolidado (veces)	0,81	≤ 2,0
Medición al cierre de cada trimestre	0,81	≤ 2,0	Medición al cierre de cada trimestre		
M\$	jun-25		M\$	jun-25	
Obligaciones Financieras	559.484.786		Obligaciones Financieras	559.484.786	
(+) Otros Pasivos Financieros, Corriente y no Corriente	524.152.192		(+) Otros Pasivos Financieros, Corriente y no Corriente	524.152.192	
(+) Leasing Financiero, Corriente y no Corriente	35.332.594		(+) Leasing Financiero, Corriente y no Corriente	35.332.594	
(+) Aavales o Fianzas a terceros no relacionados			(+) Aavales o Fianzas a terceros no relacionados		
Caja	79.719.317		Caja	79.719.317	
(+) Efectivo y Equivalentes al Efectivo	78.704.889		(+) Efectivo y Equivalentes al Efectivo	78.704.889	
(+) Otros Activos Financieros Corrientes	1.014.428		(+) Otros Activos Financieros Corrientes	1.014.428	
Patrimonio Neto, Total	589.332.719		Patrimonio Neto, Total	589.332.719	
(+) Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	533.490.456		(+) Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	533.490.456	
(+) Participaciones No Controladoras	-30.643		(+) Participaciones No Controladoras	-30.643	
(+) Dividendos Provisionados	7.457.918		(+) Dividendos Provisionados	7.457.918	
(+) Ajuste por cambio a norma contable IFRS	48.414.988		(+) Ajuste por cambio a norma contable IFRS	48.414.988	
Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado (veces)	Índice	Límite	Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado (veces)	3,74	≥ 2,5
Medición móvil al cierre de cada trimestre	3,74	≥ 2,5	Medición móvil al cierre de cada trimestre		
M\$	jun-25		M\$	jun-25	
EBITDA	81.041.236		EBITDA	81.022.991	
(+) Ganancia Bruta	100.205.951		(+) Ganancia Bruta	100.205.951	
(+) Otros ingresos por función	431.184		(+) Otros ingresos por función	431.184	
(-) Costos de Distribución	-2.050.196		(-) Costos de Distribución	-2.050.196	
(-) Gastos de Administración	-41.588.941		(-) Gastos de Administración	-41.588.941	
(+) Depreciación y Amortización	17.968.667		(+) Depreciación y Amortización	17.950.422	
(+) Dividendos Recibidos	6.074.571		(+) Dividendos Recibidos	6.074.571	
Costos Financieros Netos	21.676.164		Costos Financieros Netos	21.676.164	
(+) Costos Financieros	25.818.820		(+) Costos Financieros	25.818.820	
(-) Ingreso Financiero	4.142.656		(-) Ingreso Financiero	4.142.656	

¹⁶ Para ser consistente con períodos anteriores, el cálculo de los covenants “Endeudamiento Financiero Neto Consolidado” incluye los “Leasing Financieros Corriente y No Corriente”, que a partir de los Estados Financieros de Dic-24, se presentan en “Pasivos por Arrendamiento Corriente y No Corriente”. Ver Nota 23 de los Estados Financieros.

ANEXO IV: CÁLCULO DE COVENANTS FINANCIEROS A JUNIO DE 2025 (CONTINUADO) ¹⁷

<u>Bonos – Líneas 961 y 1211</u>			<u>Crédito Sindicado 2024</u>		
Endeudamiento Financiero Neto Consolidado (veces)	Índice	Límite	Nivel de Endeudamiento (veces)	Índice	Límite
Medición al cierre de cada trimestre	0,89	≤ 2,1	Medición al cierre de diciembre de cada año	1,83	≤ 2,1
M\$	jun-25		M\$	dic-24	
Obligaciones Financieras	559.484.786		Pasivo Exigible Total	1.029.407.390	
(+) Otros Pasivos Financieros, Corriente y no Corriente	524.152.192		(+) Pasivo Corriente	706.933.618	
(+) Leasing Financiero, Corriente y no Corriente	35.332.594		(+) Pasivo No Corriente	322.473.771	
(+) Avalos o Fianzas a terceros no relacionados			(+) Avalos en conformidad al numeral /trece/ numerales /ii/ y /iv/	0	
Caja	79.719.317		Caja	83.079.565	
(+) Efectivo y Equivalentes al Efectivo	78.704.889		(+) Efectivo y Equivalentes al Efectivo	80.096.444	
(+) Otros Activos Financieros Corrientes	1.014.428		(+) Otros Activos Financieros Corrientes	2.793.682	
Patrimonio Neto, Total	540.917.731		(+) Otros Activos Financieros No Corrientes	189.440	
(+) Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	533.490.456		Patrimonio Total	515.931.474	
(+) Participaciones No Controladoras	-30.643		(+) Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	515.985.788	
(-) Dividendos Provisionados	7.457.918		(+) Participaciones No Controladoras	-54.313	
Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado (veces)	Índice	Límite	Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado (veces)	Índice	Límite
Medición móvil al cierre de cada trimestre	3,74	≥ 2,5	Medición móvil al cierre de cada trimestre	3,74	≥ 2,5
M\$	jun-25		M\$	jun-25	
EBITDA	81.022.991		EBITDA	81.022.991	
(+) Ganancia Bruta	100.205.951		(+) Ganancia Bruta	100.205.951	
(+) Otros ingresos por función	431.184		(+) Otros ingresos por función	431.184	
(-) Costos de Distribución	-2.050.196		(-) Costos de Distribución	-2.050.196	
(-) Gastos de Administración	-41.588.941		(-) Gastos de Administración	-41.588.941	
(-) Otros gastos por función	0		(-) Otros gastos por función	0	
(+) Depreciación y Amortización	17.950.422		(+) Depreciación y Amortización	17.950.422	
(+) Dividendos Recibidos	6.074.571		(+) Dividendos Recibidos	6.074.571	
Costos Financieros Netos	21.676.164		Costos Financieros Netos	21.676.164	
(+) Costos Financieros	25.818.820		(+) Costos Financieros	25.818.820	
(-) Ingreso Financiero	4.142.656		(-) Ingreso Financiero	4.142.656	
			Índice	Límite	
			Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora después de Ajustes	515.985.788	≥ 310.000.000
			Medición al cierre de diciembre de cada año		
			M\$	dic-24	
			Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora antes de ajustes	515.985.788	
			Ajustes por Pérdidas del Ejercicio (Según Cláusula 6.3 del contrato de crédito)	0	

¹⁷ Para ser consistente con períodos anteriores, el cálculo de los covenants “Endeudamiento Financiero Neto Consolidado” incluye los “Leasing Financieros Corriente y No Corriente”, que a partir de los Estados Financieros de Dic-24, se presentan en “Pasivos por Arrendamiento Corriente y No Corriente”. Ver Nota 23 de los Estados Financieros.