

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



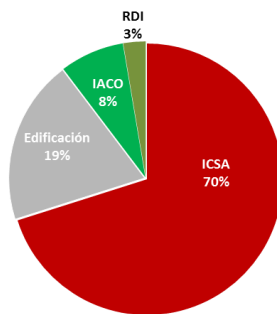
ANÁLISIS RAZONADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

I. RESUMEN EJECUTIVO – SALFACORP S.A. CONSOLIDADO

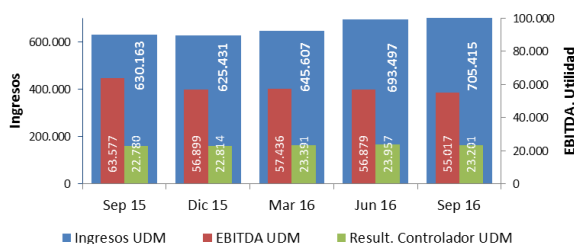
SalfaCorp S.A. Consolidado MM\$	Sep-16	Sep-15	Var. MM\$	Var. %
Ingresos de actividades ordinarias	483.485	403.501	79.984	19,8%
Ganancia bruta	47.103	49.548	(2.445)	-4,9%
% de los ingresos	9,7%	12,3%		
Gastos de administración y ventas	(27.367)	(29.438)	2.071	-7,0%
% de los ingresos	-5,7%	-7,3%		
Resultado Operacional	19.911	20.736	(824)	-4,0%
Resultado en Asociaciones	1.179	519	661	127,4%
EBITDA	30.452	32.334	(1.882)	-5,8%
% de los ingresos	6,3%	8,0%		
Ganancia (pérdida) Controladora	10.220	9.834	387	3,9%
% de los ingresos	2,1%	2,4%		

Flujo de Caja Consolidado	Ene-Sep 2016 (MM\$)	Ene-Sep 2015 (MM\$)
Resultado Operacional + Depr. & Amort.	29.273	31.815
- Gasto Financiero Neto	(7.810)	(6.767)
- Impuestos	(1.316)	(2.016)
Subtotal	20.146	23.033
Flujo de Capital de Trabajo	(28.586)	69.414
Flujo Operacional	(8.440)	92.447
Flujo Inversión	(24.399)	(50.537)
Variación Impuestos Diferidos (largo plazo)	(4.035)	(2.976)
Dividendos Pagados	(6.847)	(6.749)
Flujo de Caja Libre	(43.721)	32.186

Ingresos por Unidad de Negocio



Evolución Ingresos vs EBITDA y Utilidad UDM (MM\$)



- La **Ganancia Atribuible a la Controladora** alcanzó MM\$ 10.220, **+3,9% a/a**.
- La **Ganancia Operacional** fue MM\$ 19.911 (-4%), con un margen de 4,1% sobre ingresos. Esta ganancia refleja una mezcla de ingresos más concentrada en **ICSA**, que tuvo una expansión de **25%** en sus ingresos en el período y que a su vez tiene menores márgenes brutos % que IACO y RDI. Adicionalmente, contiene el efecto de una **reducción del GAV por MM\$ 2.071 a/a**. Así, el margen operacional a Sep-16 fue **4,1% vs 5,1% a Sep-15**.
- La **Ganancia en Asociaciones** fue **MM\$ 1.179**, un aumento de MM\$ 661 sobre 2015, proveniente principalmente de ICSA.
- El **margen neto sobre ingresos** alcanzó 2,1%, levemente inferior al 2015.
- El **EBITDA¹** a Sep-16 alcanzó **MM\$ 30.452**, 5,8% menos que a Sep-15, explicado por un menor avance de escrituración inmobiliaria a la fecha, en contraste con aumentos de EBITDA en las Unidades ICSA, Edificación y RDI. El margen sobre ingresos fue 6,3%, inferior al 8,0% del 2015, explicado principalmente por un menor avance de escrituración inmobiliaria a la fecha, lo cual se revertiría durante el cuarto trimestre 2016.
- El **Resultado de Actividades No Operacionales** fue MM\$ (8.293). La poca variación vs Sep-15 se debe a la combinación de (i) un mejor Resultado en Asociaciones por MM\$ 661; (ii) mejor Resultado por Unidades de Reajuste por MM\$ 1.721; (iii) mayores Gastos Financieros Netos por MM\$ 1.044 y (iv) menor resultado por Diferencia de Cambio por MM\$ 1.555.
- La **Generación de Caja Operacional** fue **MM\$ (8.440)** vs MM\$ 92.447. El flujo negativo a septiembre 2016 se explica por un mayor requerimiento de capital de trabajo por (i) el pago de obligaciones comerciales por MM\$ 25.620 relacionadas a la adquisición de terrenos a fines del 2015, (ii) el crecimiento de ingresos de ICSA con un mix de contratos de construcción con mayor requerimiento de capital de trabajo y (iii) una menor escrituración a la fecha vs Sep-15, que implicó un menor pago de créditos de construcción. Además en el mismo período de 2015 fue especialmente positivo en el ciclo de recaudación inmobiliario y de Novatec, lo que no se repitió en la misma magnitud a Sep-16.
- La **Deuda Financiera Neta** fue **MM\$ 380.329** y el saldo de **Cesiones de Cartera sin Responsabilidad** alcanzó MM\$ 17.754. En la suma, el financiamiento total aumentó en MM\$ 50.499 vs Dic-15, que se explica íntegramente por el mayor requerimiento de capital de trabajo y volumen de escrituración comentado en el punto anterior.
- El **Backlog Total Combinado de SalfaCorp²** cerró **MM\$ 832.966**, -5,5% respecto de Sep-15 y similar respecto de Dic-15. Del backlog total, MM\$ 583.285 es de ICSA, el cual contiene una amplia diversificación de líneas de negocios; la Unidad IACO aportó con MM\$ 220.480 (MUF 8.407), mientras que la Unidad RDI aportó MM\$ 29.201 (MUF 1.113).

¹ Resultado Operacional + Depreciación & Amortización + Resultado de participación en asociadas y negocios conjuntos

² Incluye backlog combinado de contratos de I&C, de promesas de compraventa inmobiliarias, de promesa de compraventa de terrenos, y de la Unidad de Edificación, todo respecto de contratos con terceros.

II. RESUMEN DEL PERÍODO POR UNIDAD DE NEGOCIO

Unidad Ingeniería & Construcción - ICESA

- Los **Ingresos** fueron MM\$ 383.133, un aumento de MM\$ 75.918 (+25%), que provienen principalmente de las unidades Montajes Industriales, la filial en Perú y Zona Austral, que a la fecha cuentan con más obras en desarrollo que durante el mismo período del año pasado.
- El **Resultado Operacional** fue MM\$ 18.272, superior en MM\$ 2.739 (+18%) a Sep-15. Este resultado contiene un **margen bruto** que alcanzó **8,5% vs 10,1%** a Sep-15 (9,3% a dic 2015) y es consistente con el mix de obras desarrolladas a la fecha. Asimismo este resultado contiene una disminución del GAV a/a de **MM\$ 1.536** (-9,7%).
- La **Ganancia Atribuible a los propietarios de la Controladora** alcanzó **MM\$ 9.171**, superior en **MM\$ 1.442 (+19%)** a la de Sep-15, y refleja el impacto del menor GA&V y el mayor resultado operacional.
- A Sep-16, el **backlog combinado de obras** alcanzó **MM\$ 583.285**, inferior a Sep-15 (MM\$ 639.737), e inferior al de diciembre 2015. El backlog combinado ejecutable para el resto del 2016 alcanza MM\$ 155.977 de los cuales MM\$ 145.417 se convertirían en ingresos ordinarios durante este lapso y la diferencia se registrará en resultados de participación en asociadas y negocios conjuntos.
- En tanto, las **Propuestas Presentadas y en Estudio** alcanzaron aproximadamente **\$ 2.0 billones**, nivel que se ha mantenido estable en los últimos trimestres.

Unidad Edificación - Novatec

- Los **Ingresos** alcanzaron MM\$ 106.971, un aumento de MM\$ 34.822 (+48%). Estos ingresos provienen íntegramente del desarrollo de los proyectos inmobiliarios de IACO y la construcción y venta de viviendas sociales (Noval).
- El **margen bruto** de 5,9% se encuentra dentro del rango esperado, con una mejora sostenida frente a los períodos anteriores: 1,8% a sep-15 (9m), 4% a dic 2015 (12m), 6,5% a mar-16 (3m), 6,1% a jun-16 (6m).
- El **Resultado Atribuible a los propietarios de la Controladora** muestra una **Ganancia de MM\$ 2.465**, frente a una pérdida de MM\$ 2.356 a Sep-15.

Unidad Inmobiliaria - IACO

- La **escrituración combinada**³ alcanzó **MUF 3.702** vs MUF 5.798. La menor escrituración a esta fecha vs el 2015 refleja un patrón de entrega de viviendas con una estacionalidad diferente, más concentrado hacia fines del ejercicio en comparación al año anterior.
- Adicionalmente la escrituración 2016 refleja también un período menos activo en la industria inmobiliaria nacional. De acuerdo a cifras publicadas por la CChC las promesas/ventas del Gran Santiago acumulados a Sep-16 disminuyeron en 38% a/a (en MUF), y IACO ha caído en similar porcentaje a/a. Una parte de la caída en promesas se refleja en una menor escrituración a esta fecha vs 2015.
- De la escrituración combinada de MUF 3.702, **MUF 1.682 (45%)** formó parte de la *escrituración consolidada*, comparado con MUF 2.429 (45%) a Sep-15. En consecuencia, los ingresos consolidados por venta de viviendas fueron MM\$ 36.611⁴, inferiores en MM\$ 21.489 respecto de Sep-15. Asimismo, este resultado contiene una disminución de **GAV** por **MM\$ 1.457 (-15%)** respecto de Sep-15, que sigue a la disminución de ingresos.
- La **Ganancia Atribuible a los propietarios de la Controladora** de IACO fue MM\$ (447) a Sep-16, comparado con MM\$ 3.413 del año anterior, y es consecuencia del menor volumen de ingresos a esta fecha.
- El **backlog total combinado de promesas** a Sep-16 fue **MUF 8.407**, de los cuales MUF 4.524 (54%) son escriturables durante lo que resta del 2016.
- Al cierre de Sep-16, IACO contaba con un total de 32 etapas en construcción y 4 etapas en inicio de venta. Para el cuarto trimestre de 2016, IACO tiene planificado el inicio de escrituración de 31 etapas por un valor total potencial de MUF 7.400. A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, un tercio de estas etapas ya iniciaron su escrituración.

³ Incluye proyectos de Inmobiliaria Noval, que aunque consolida en Novatec, forman parte de los proyectos inmobiliarios que gestiona Inmobiliaria Aconcagua.

⁴ No incluye Inmobiliaria Noval para cuadrar con la contabilidad. Ingresos por venta de viviendas de Noval fue de MM\$ 7.078 a Sep-16 y MM\$ 2.594 a Sep-15.

Rut : 96.885.880-7
Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
Tipo de Moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado



Unidad Rentas & Desarrollo Inmobiliario - RDI

- Registró **Ingresos** ordinarios por MM\$ 14.531, comparado con MM\$ 3.768 el año anterior. De los ingresos de Sep-16, MM\$ 9.159 (63%) fueron ventas a terceros.
- La **Ganancia Atribuible a los propietarios de la Controladora de RDI** fue **MM\$ 1.752** vs MM\$ 207 del año anterior.
- El **Backlog combinado de promesas de compraventa de terrenos** a septiembre 2016 alcanzó MUF 1.390, superior en MUF 716 al cierre de 2015 (MUF 674). Del backlog a septiembre 2016, MUF 1.113 (80%) es con terceros. Aproximadamente el 80% del backlog se escrituraría durante el resto del 2016.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



III. HECHOS DESTACADOS Y HECHOS POSTERIORES

a. HECHOS DESTACADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2016

Inmobiliaria Aconcaqua (IACO)

Durante el tercer trimestre, IACO lanzó 4 etapas e inició la construcción de 2 etapas. Al cierre de septiembre 2016, esta Unidad contaba con un total de 32 etapas en construcción y 4 etapas en venta. De estas etapas se destacan:

- Edificio Geocentro Moneda 2, Santiago Centro
- Edificio Costa Horizonte II, Concón
- Edificio Parque Robles Etapa 2, Lo Barnechea
- Edificio Trento, Las Condes
- Edificio Nitium, Ñuñoa

Por otra parte, se estima que 31 etapas iniciarán escrituración en el cuarto trimestre 2016, que alcanzan un volumen potencial de aproximadamente MUF 7.400 y contienen la lista anterior.

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, un tercio de estas etapas ya iniciaron su escrituración.

ICSA

Durante el tercer trimestre de 2016, esta Unidad de Negocio se adjudicó contratos que sumaron al backlog aproximadamente MM\$ 82.000. De éstos se destacan:

Área/ Línea de Negocios	Proyecto
Montajes:	Obras Civiles Subestación Cumbres – GE-Alstom
Montajes:	Sistema de Abatimiento de Emisiones Atmosféricas – Fluor Chile S.A.
Montajes:	Remanente Electromecánico Óxido – AMSA
Construcción:	Centro Comercial Antofagasta Sur – Parque Arauco S.A.
Construcción:	Costanera San Antonio – Inmobiliaria Costanera San Antonio
Zona Austral:	Diseño y Construcción Centro Deportivo Integral de Punta Arenas – Instituto Nacional del Deporte
Zona Austral:	CM Passano – Framura
Internacional:	Centro Comercial Gamarra Moda Plaza – GMP (Perú)

b. HECHOS POSTERIORES AL TERCER TRIMESTRE DE 2016

Programa de Integración Social y Territorial DS-19

En el marco del desarrollo de proyectos de integración social que impulsa el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en mayo de 2016 se lanzó el "Programa de Integración Social y Territorial DS-19". Este programa consiste en la construcción de 36.000 viviendas sociales, con subsidio a la demanda, a desarrollarse durante los próximos 18 meses.

La Unidad Edificación desarrolla esta actividad a través de su filial Inmobiliaria Noval, y durante los primeros días de noviembre se adjudicó tres proyectos de este programa por un total de MUF 1.469, con inicio de escrituración previsto para el primer semestre de 2018: Brisas San Pedro, Los Cipreses y Los Maitenes. Estos proyectos se suman a los que actualmente está desarrollando Inmobiliaria Noval de otro programa de integración social como es el DS-01 y Constructora Noval con el DS-49.

IV. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

El análisis a continuación ha sido preparado utilizando los Estados Financieros de SalfaCorp S.A. para el período terminado al 30 de septiembre de 2016, bajo las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS").

Los segmentos de operación de SalfaCorp son reflejados en los Estados Financieros son: Ingeniería & Construcción S.A. (ICSA), Edificación (Novatec), Inmobiliaria Aconcagua (IACO) y Rentas & Desarrollo Inmobiliario (RDI), y están descritos en la Nota 5 – Gestión del Riesgo – de los Estados Financieros. Algunas de estas unidades registran varias sociedades coligadas mediante el método de la participación, tanto en Chile como en el extranjero.

i. ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN DE SALFACORP S.A. ACUMULADO AL 30 DE SEPT. DE 2016

(MM\$ de cada periodo)	sep-16	sep-15	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	483.485	403.501	79.984	19,8%
Ganancia bruta	47.103	49.548	(2.445)	-4,9%
% de los ingresos	9,7%	12,3%		
Otros ingresos	175	626	(451)	-72,1%
Gastos de administración y ventas	(27.367)	(29.438)	2.071	-7,0%
% de los ingresos	-5,7%	-7,3%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales	19.911	20.736	(824)	-4,0%
% de los ingresos	4,1%	5,1%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(8.293)	(8.185)	(109)	1,3%
Otras (pérdidas) ganancias	(128)	(235)	108	-45,8%
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(7.810)	(6.767)	(1.044)	15,4%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	1.179	519	661	127,4%
Diferencias de cambio	(909)	645	(1.555)	-240,9%
Resultados por unidades de reajuste	(625)	(2.347)	1.721	-73,4%
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.316)	(2.016)	700	-34,7%
Ganancia Total del período	10.301	10.535	(233)	-2,2%
% de los ingresos	2,1%	2,6%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	81	701	(620)	-88,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	10.220	9.834	387	3,9%
% de los ingresos	2,1%	2,4%		
EBITDA	30.452	32.334	(1.882)	-5,8%
% de los ingresos	6,3%	8,0%		

Resumen de resultados por Segmento de Negocio:

	Sep-16 (MM\$)					
	ICSA	Edificación	IACO	RDI	Ajustes	Consolidado
Ingresos por Actividades de Operación	383.133	106.971	41.883	14.531	(63.034)	483.485
EBITDA	27.862	3.832	837	1.518	(3.597)	30.452
Margen EBITDA	7,3%	3,6%	2,0%	10,4%		6,3%
Ganancia (Pérdida) Controladora	9.171	2.465	(477)	1.752	(2.691)	10.220
Margen Neto	2,4%	2,3%	-1,1%	12,1%		2,1%

	Sep-15 (MM\$)					
	ICSA	Edificación	IACO	RDI	Ajustes	Consolidado
Ingresos por Actividades de Operación	307.215	72.149	64.567	3.768	(44.198)	403.501
EBITDA	24.625	(1.526)	8.339	92	804	32.334
Margen EBITDA	8,0%	-2,1%	12,9%	2,4%		8,0%
Ganancia (Pérdida) Controladora	7.729	(2.356)	3.413	207	841	9.834
Margen Neto	2,5%	-3,3%	5,3%	5,5%		2,4%

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



ii. BALANCE GENERAL DE SALFACORP S.A. AL 30 DE SEPT. DE 2016

MM\$ cada período	sep-16	dic-15	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	385.014	413.192	(28.178)	-6,8%
Efectivo y equivalentes al efectivo	24.997	44.912	(19.916)	-44,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	154.485	166.691	(12.206)	-7,3%
Deudores comerciales ICOSA	128.319	129.871	(1.551)	-1,2%
Deudores comerciales Edificación	6.319	7.078	(759)	-10,7%
Deudores comerciales Inmob. Aconcagua	14.709	29.630	(14.921)	-50,4%
Deudores comerciales Rentas & DI	5.025	8	5.016	-
Deudores comerciales SalfaCorp	113	104	9	8,8%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	37.786	31.646	6.140	19,4%
Inventarios	128.081	131.963	(3.881)	-2,9%
Materia prima	11.117	12.272	(1.155)	-9,4%
Viviendas terminadas	42.170	47.240	(5.070)	-10,7%
Viviendas en construcción	74.795	72.451	2.344	3,2%
Otros	39.665	37.980	1.685	4,4%
Activos No Corrientes, Totales	552.839	535.697	17.142	3,2%
Inventarios no corrientes	249.703	227.265	22.438	9,9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	27.961	29.397	(1.436)	-4,9%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	51.375	48.079	3.296	6,9%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	66.443	66.989	(546)	-0,8%
Plusvalía	21.890	21.890	(0)	0,0%
Propiedades, planta y equipo	50.797	56.082	(5.285)	-9,4%
Propiedad de inversión	8.820	13.108	(4.289)	-32,7%
Activos por impuestos no corrientes	8.817	8.529	288	3,4%
Activos por impuestos diferidos	60.238	56.933	3.305	5,8%
Otros	6.796	7.426	(630)	-8,5%
Activos, Totales	937.853	948.889	(11.036)	-1,2%

MM\$ cada período	sep-16	dic-15	Variación	
			MM\$	%
Pasivos Corrientes, Totales	404.071	408.454	(4.383)	-1,1%
Otros pasivos financieros	243.937	198.088	45.848	23,1%
Créditos Construcción	74.088	79.413	(5.325)	-6,7%
Creditos Capital de Trabajo	87.721	48.212	39.509	81,9%
Créditos Estructurados	36.233	33.902	2.331	6,9%
Bonos	3.977	3.146	830	26,4%
Arriendo Financiero	6.064	7.882	(1.818)	-23,1%
Opciones Compra Terrenos	-	-	0	-
Financiamiento de Proyectos	4.960	6.779	(1.818)	-26,8%
Financiamiento de Terrenos	24.917	14.717	10.200	69,3%
Pasivos de Cobertura	5.976	4.038	1.938	48,0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	113.180	142.618	(29.438)	-20,6%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9.197	22.035	(12.838)	-58,3%
Pasivos por impuestos corrientes	9.260	12.375	(3.115)	-25,2%
Otros pasivos no financieros	27.060	32.424	(5.364)	-16,5%
Otros	1.438	914	524	57,4%
Pasivos No Corrientes, Totales	194.870	203.199	(8.329)	-4,1%
Otros pasivos financieros	161.388	169.231	(7.843)	-4,6%
Creditos Estructurados	41.053	75.649	(34.596)	-45,7%
Bonos	61.710	61.342	368	0,6%
Arriendo Financiero	7.833	7.993	(160)	-2,0%
Opciones Compra Terrenos	42.085	24.247	17.837	73,6%
Financiamiento de Terrenos	8.709	-	8.709	-
Otras cuentas por pagar	670	659	12	1,8%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	326	1.121	(796)	-71,0%
Pasivo por impuestos diferidos	22.824	23.553	(730)	-3,1%
Otros	9.662	8.635	1.027	11,9%
Pasivos, Totales	598.941	611.653	(12.713)	-2,1%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	337.806	329.326	8.480	2,6%
Participaciones no Controladoras	1.106	7.910	(6.804)	-86,0%
Total Patrimonio Neto	338.912	337.235	1.677	0,5%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	937.853	948.889	(11.036)	-1,2%
Deuda Financiera	405.325	367.320	38.006	10,3%
Deuda Financiera Neta	380.329	322.407	57.921	18,0%
Leverage Financiero Neto	1,12	0,96		
Leverage Total	1,77	1,81		

Rut : 96.885.880-7
Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
Tipo de Moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado



Activos

Los **Activos Totales** fueron MM\$ 937.853, una disminución de MM\$ 11.036 respecto a diciembre de 2015. Esta disminución se produjo por el efecto combinado de:

- (i) menores Activos Corrientes por MM\$ 28.178, donde los principales cambios fueron:
 - a. menor Efectivo y Equivalentes al Efectivo por MM\$ 19.916
 - b. menores Deudores Comerciales por MM\$ 12.206
 - c. menor Inventarios por MM\$ 3.881, destacando la disminución de viviendas terminadas en MM\$ 5.070 entre ambos períodos.
- (ii) mayores Activos No Corrientes por MM\$ 17.142, que se explica principalmente por la combinación de:
 - a. Aumento de inversión en Infraestructura por MM\$ 17.562, explicado por el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.
 - b. Disminución neta de Terrenos por MM\$ 1.164.
 - c. Disminución de Propiedades de Inversión por MM\$ 4.289 (transferencias a inventario no corriente).

Pasivos

Los **Pasivos Totales** fueron MM\$ 598.941, menores en MM\$ 12.713 respecto de diciembre 2015, explicado por la disminución de Pasivos Corrientes en MM\$ 4.383 y No Corrientes en MM\$ 8.329.

Los **pasivos financieros netos** a Sep-16 alcanzaron a MM\$ 380.329, un aumento de MM\$ 57.921 respecto de diciembre 2015, que se explica en las siguientes partidas:

- (i) Mayor financiamiento de terrenos por MM\$ 36.746, principalmente por la inversión en el terreno de Padre Hurtado (opciones de compra).
- (ii) Sustitución de financiamiento off balance (cesiones de cartera sin responsabilidad) por MM\$ 7.422.
- (iii) Mayor requerimiento de financiamiento capital de trabajo por MM\$ 32.266 (de los cuales MM\$ 7.422 están explicados en punto anterior), para sufragar obligaciones comerciales y financieras de corto plazo, que principalmente provienen del crecimiento de ICESA y mezcla de contratos con menores niveles de anticipos.
- (iv) Disminución del efectivo y equivalentes al efectivo en MM\$ 19.916.
- (v) Disminución neta de financiamientos estructurados de corto y largo plazo por MM\$ 28.085.
- (vi) Disminución de financiamiento de construcción en MM\$ 5.325, dada la reducción de existencia inmobiliaria.

El **Patrimonio Neto Total** alcanzó MM\$ 338.912 al cierre de Sep-16, superior en MM\$ 1.677 respecto de diciembre de 2015.

El **Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora** fue de MM\$ 337.806, un aumento de MM\$ 8.480 respecto de 2015, que incluye la variación de la utilidad del período, la provisión de dividendos, el ajuste de conversión y las variaciones de otras reservas.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Resumen de Balances por Segmento de Negocio:

	Sep-16 (MM\$)					Consolidado
	ICSA	Edificación	IACO	RDI	Ajustes	
Total Activos	369.472	74.201	282.706	292.763	(81.289)	937.853
Total Pasivos	203.402	50.508	220.888	203.284	(79.141)	598.941
Total Patrimonio Neto	166.070	23.693	61.818	89.479	(2.148)	338.912
Deuda Financiera Neta	73.405	11.609	158.799	107.509	29.007	380.329
Leverage Total	1,22	2,13	3,57	2,27		1,77

	Dic-15 (MM\$)					Consolidado
	ICSA	Edificación	IACO	RDI	Ajustes	
Total Activos	375.890	60.579	267.165	287.281	(42.026)	948.889
Total Pasivos	216.464	39.352	198.572	228.956	(71.690)	611.653
Total Patrimonio Neto	159.426	21.226	68.594	58.325	29.664	337.235
Deuda Financiera Neta	67.585	7.240	117.071	107.264	23.247	322.407
Leverage Total	1,36	1,85	2,89	3,93		1,81

El detalle de los pasivos financieros por Unidad de Negocio es el siguiente:

	Septiembre 2016				
	Consolidado	ICSA	Edificación	IACO	RDI
Deuda Financiera:	405.325	91.959	14.313	161.238	108.136
Créditos de Capital de Trabajo	87.721	50.593	1.233	35.896	0
Créditos de Construcción	74.088	2.159	8.304	63.625	0
Créditos Estructurados Unidades	20.862	7.916	0	12.946	0
Bonos/Crédito estructurado Salfacorp/Deuda Matriz	122.111	9.633	4.607	29.152	54.917
Leasings	13.896	13.727	170	0	0
Financiamiento de Proyectos	4.960	4.960	0	0	0
Opciones de Terrenos	42.085	0	0	196	41.888
Financiamiento de Terrenos	33.626	2.873	0	19.423	11.330
Pasivos de Cobertura	5.976	99	0	0	0
Efectivo&Equivalentes	(24.997)	(18.554)	(2.705)	(2.439)	(626)
Deuda Financiera Neta (según Balance)	380.329	73.405	11.609	158.799	107.509
Saldo Cesiones sin Responsabilidad	17.754	14.594	226	156	2.778
Total Fuentes de Financiamiento Neto	398.082	87.999	11.834	158.955	110.287
Financiamiento sobre Activos	163.695	18.758	8.474	83.244	53.218
Financiamientos sobre Flujo	234.388	69.241	3.361	75.711	57.068

	Diciembre 2015				
	Consolidado	ICSA	Edificación	IACO	RDI
Deuda Financiera:	367.320	94.709	9.672	128.922	108.200
Créditos de Capital de Trabajo	48.212	14.988	546	32.678	0
Créditos de Construcción	79.413	4.997	7.643	66.773	0
Créditos Estructurados Unidades	33.638	17.280	0	16.358	0
Bonos/Crédito estructurado Salfacorp/Deuda Matriz	140.402	35.025	1.248	3.132	79.218
Leasings	15.875	15.640	236	0	0
Financiamiento de Proyectos	6.779	6.779	0	0	0
Opciones de Terrenos	24.247	0	0	0	24.247
Financiamiento de Terrenos	14.717	0	0	9.981	4.735
Pasivos de Cobertura	4.038	0	0	0	0
Efectivo&Equivalentes	(44.912)	(27.123)	(2.433)	(11.851)	(936)
Deuda Financiera Neta (según Balance)	322.408	67.585	7.240	117.071	107.264
Saldo Cesiones sin Responsabilidad	25.176	12.791	1.773	10.613	0
Total Fuentes de Financiamiento Neto	347.584	80.376	9.013	127.684	107.264
Financiamiento sobre Activos	134.252	20.637	7.878	76.754	28.983
Financiamientos sobre Flujo	213.332	59.739	1.134	50.930	78.282

Variación Deuda Financiera Neta (según balance)	57.921	5.820	4.369	41.727	245
Variación Fuentes de Financiamiento Totales	50.499	7.623	2.822	31.271	3.022
Variación Financiamiento sobre Activos	29.443	(1.879)	596	6.490	24.236
Variación Financiamiento sobre Flujo	21.056	9.502	2.226	24.780	(21.213)

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Del análisis anterior, los ratios de cobertura de acuerdo a las fuentes de repago de los financiamientos son:

Financiamiento sobre Activos	Activo (Inventarios + Activo Fijo Neto)	Deuda bruta Sobre Activos	Cobertura Deuda / Activo
Sep 2016	428.581	163.695	38%
Jun 2016	413.678	142.330	34%
Mar 2016	431.270	139.455	32%
Dic 2015	415.310	134.252	32%
Sep 2015	384.598	155.937	41%

Financiamiento sobre Flujo	Ebitda 12m	Deuda Neta Sobre Flujo (*)	Cobertura Deuda / Ebitda
Sep 2016	55.017	234.388	4,3x
Jun 2016	56.879	247.883	4,4x
Mar 2016	57.436	210.646	3,7x
Dic 2015	56.899	213.332	3,7x
Sep 2015	63.577	199.649	3,1x

(*) incluye deuda off-balance (cesiones sin responsabilidad), neto de efectivo

iii. FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO DE SALFACORP S.A. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

El flujo de efectivo total neto (IFRS) correspondiente al período enero – septiembre de 2016 fue MM\$ (19.916).

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

Período Enero - Septiembre de 2016

Estado de Flujo de Efectivo Neto (M\$ de cada período)	ICSA	Edificación	IACO	RDI	Salfacorp y otra	Ajustes	Consolidado
Flujo de Operación	2.824	(90)	(49.896)	(14.065)	(2.179)	3.139	(60.268)
Flujo de Inversión	2.770	(135)	(6.987)	6.051	1.177	0	2.875
Flujo de Financiación	(14.163)	497	47.472	7.705	(895)	(3.139)	37.477
Flujo Total	(8.569)	272	(9.411)	(310)	(1.897)	0	(19.916)

Período Enero - Septiembre de 2015

Estado de Flujo de Efectivo Neto (M\$ de cada período)	ICSA	Edificación	IACO	RDI	Salfacorp y otra	Ajustes	Consolidado
Flujo de Operación	19.524	5.612	24.305	(9.917)	4.331	7.132	50.987
Flujo de Inversión	(17.306)	5	15.479	(22.035)	(1.520)	269	(25.107)
Flujo de Financiación	5.476	(2.054)	(29.865)	31.145	(3.443)	(7.402)	(6.143)
Flujo Total	7.695	3.563	9.920	(808)	(633)	(0)	19.736

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

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



iv. ANÁLISIS DE GENERACIÓN DE CAJA DE SALFACORP S.A. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Flujo de Caja Consolidado	Ene-Sep 2016 (MM\$)	Ene-Sep 2015 (MM\$)
Resultado Operacional + Depr. & Amort.	29.273	31.815
- Gasto Financiero Neto	(7.810)	(6.767)
- Impuestos	(1.316)	(2.016)
Subtotal	20.146	23.033
Var. Cuentas por Cobrar & relacionadas, corrientes (excl. cesiones)	13.488	64.945
Var. Inventarios corrientes, excl. Inventario en Construcción	6.225	10.792
Transferencias desde Inventario Corriente a Inventario No Corriente	(4.021)	(5.766)
Var. Cuentas por Pagar & relacionadas, corrientes	(42.276)	(5.754)
Var. Otros Pasivos no financieros	(5.364)	17.572
Otras partidas (incl. Impuestos corrientes)	3.361	(12.374)
Flujo de Capital de Trabajo	(28.586)	69.414
Flujo Operacional	(8.440)	92.447
Inversión en Viviendas & Activos en Construcción	(2.344)	1.955
Adiciones Netas al Activo Fijo	(3.656)	(3.180)
Subtotal Inversión Operacional	(6.000)	(1.225)
Var. Inventarios no corrientes (incl. terrenos bajo opciones)	(22.438)	(57.950)
Mas: Transferencia desde Prop. Inversión a Inventario No Corriente	4.289	27.188
Mas: Transferencia desde Inventario Corriente a No Corriente	4.021	5.766
Var. Cuentas por Cobrar & Pagar incl. relacionadas no corrientes	652	388
Adiciones de intangibles	(123)	(251)
Adiciones a Propiedades de Inversión	0	(7.432)
Desapropiaciones Propiedades de Inversión	0	0
Subtotal Inversión de largo plazo	(13.599)	(32.291)
Adiciones, Bajas & Adquisición de Sociedades	(6.707)	(18.775)
Dividendos Recibidos de Asociaciones	1.908	1.754
Subtotal Flujo Asociaciones	(4.799)	(17.021)
Flujo Inversión	(24.399)	(50.537)
Variación Impuestos Diferidos (largo plazo)	(4.035)	(2.976)
Dividendos Pagados	(6.847)	(6.749)
Flujo de Caja Libre (a)	(43.721)	32.186
Aplicación del Flujo de Caja Libre:		
Variación Créditos Construcción	(5.325)	(13.901)
Variación Leasings	(1.979)	(4.875)
Variación Opciones de Terrenos	17.837	(1.757)
Variación Financiamiento de Terrenos	18.909	
Subtotal financiamientos sobre Activos (b)	29.443	(20.533)
Subtotal Flujo de Caja Disponible (a+b)	(14.278)	11.653
Variación Financiamientos de Capital de Trabajo	39.509	14.323
Variación Créditos Estructurados Unidades	(12.776)	(14.123)
Var. Bonos/Créditos Estructurados SalfaCorp/Deuda Matriz	(18.291)	16.110
Variación Otras Deuda Financieras	0	0
Var. Financiamiento de Proyectos	(1.818)	0
Var. Pasivos de Cobertura	1.938	0
Variación Efectivo & equivalentes	19.916	(19.737)
Subtotal Otros financiamientos sobre Flujo	28.478	(3.427)
Variación Deuda Financiera Neta	57.921	(23.960)
Variación Cesiones sin Responsabilidad	(7.422)	(7.773)
Variación Participación No Controladora	(6.778)	(453)
Aumentos de Capital Recibidos	0	0
Flujo de Fuentes de Financiamiento	43.721	(32.186)

Flujo Operacional de MM\$ (8.440).

A septiembre 2016 contiene el pago de la cuenta por pagar asociado a la compra de terrenos de Padre Hurtado (inversión de largo plazo) por aproximadamente MM\$ 25.620, a su vez financiada largo plazo. Este flujo también refleja un mix de contratos diferentes al 2015, que requieren más capital de trabajo y además un volumen de escrituración inferior al 2015. Además el flujo operacional 2016 se compara con un período anterior con ciclos de recaudación excepcionalmente altos en especial de las unidades IACO y Edificación.

Flujo de Inversión de MM\$ (24.399).

Presenta un disminución de aproximadamente MM\$ 26.000 respecto del 2015, principalmente por menores inversiones en asociadas, menor variación neta de inventario no corriente (neta de transferencias) y ausencia de inversión en propiedades de inversión.

Flujo Libre de MM\$ (43.721).

Financiado con instrumentos de largo plazo en el caso de la inversión de terrenos y financiamiento de capital de trabajo, además del efectivo inicial.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



El análisis a continuación concilia la generación de caja operacional del análisis anterior con el Flujo Operacional del Estado de Flujo de Efectivo según IFRS, mostrado en el punto (iii) anterior. Como se desprende de este análisis, el Flujo Operacional / IFRS contiene partidas asociadas a inversión operacional corriente y no corriente además del flujo de dividendos.

Conciliación Análisis Flujo Operacional vs IFRS

Partidas	Ene-Sep 2016 MM\$
Res. Oper. + Dep&Amort. - GFN - Impto	20.146
Capital de Trabajo (exc. Pago terrenos)	(2.966)
Subtotal	17.180
KT - Pago Terreno P. Hurtado	(25.620)
Flujo Operacional (según Análisis)	(8.440)
Partidas de Conciliación:	
Var. Viviendas en Construcción	(2.344)
Var. Inventario No Corriente Neto	(14.128)
Dividendos Recibidos	1.908
Dividendos Pagados	(6.847)
Var. Cesiones Cartera s/Responsab.	(7.422)
Subtotal	(37.273)
Menos: Ajustes por Capital de Trabajo ICN	
Cuentas por Cobrar	(1.952)
Inventario Corriente	(32.090)
Cuentas por Pagar	4.302
Otros	1.128
Subtotal	(28.612)
Total	(65.885)
Otras partidas	5.617
Flujo Operacional IFRS	(60.268)

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



v. PRINCIPALES INDICADORES DE SALFACORP S.A. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Los índices comparados de Salfacorp son los siguientes:

Índices Financieros		sep-16	jun-16	mar-16	dic-15	sep-15
Liquidez	(veces)	0,95	0,98	0,96	1,01	1,05
Endeudamiento	(veces)	1,77	1,74	1,81	1,81	1,71
Endeudamiento Neto	(veces)	1,69	1,67	1,69	1,68	1,56
Endeudamiento Financiero	(veces)	1,20	1,19	1,12	1,09	1,15
Endeudamiento Financiero Neto	(veces)	1,12	1,12	1,01	0,96	1,01
Deuda Financiera Neta / EBITDA	(veces)	6,91	6,64	5,90	5,67	5,31
(DFN - Créd. Const. - Fin. Terrenos) / EBITDA	(veces)	4,19	4,42	3,79	3,59	3,15
EBITDA / Gastos Financieros Netos	(veces)	5,58	6,52	6,82	6,46	6,51
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador	%	6,9%	7,1%	7,1%	6,9%	7,0%

vi. OBLIGACIONES FINANCIERAS DE SALFACORP S.A. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Al 30 de septiembre de 2016 Salfacorp tiene todos sus *covenants* financieros en cumplimiento.

Obligaciones principales, vigentes a Sep-16		sep-16	jun-16	mar-16	dic-15	sep-15	Límite
Bonos, Líneas N° 533, 642 y 643:							
Endeudamiento Financiero Neto Consolidado	(veces)	1,05	0,97	0,87	0,81	0,87	< 2,0
Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado	(veces)	5,26	6,13	6,53	6,17	7,52	> 2,5
Bonos, Línea N° 534 :							
Endeudamiento Financiero Neto Consolidado	(veces)	1,05	0,97	0,87	0,81	0,87	< 2,0
Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado	(veces)	5,04	5,90	6,32	5,94	7,02	> 3,0
Corpbanca, Estado, Crédito Sindicado:							
Nivel de Endeudamiento	(veces)	n.a.	n.a.	n.a.	1,67	1,55	< 2,1
Cobertura de Gastos Financieros Netos Consolidado	(veces)	5,25	6,12	6,52	6,14	7,48	> 2,5
Patrimonio Atribuible a la Controladora ¹	MMUF	n.a.	n.a.	n.a.	12,93	12,92	> 12,9

La forma de cálculo se encuentra detallada en la Nota 34 de los Estados Financieros.

(1) Nuevo límite se fijó en Pesos (MM\$ 310.000) en reemplazo del fijado en UF (MMUF 12,9) y se medirá anualmente a contar de diciembre 2016. Al cierre de septiembre el Patrimonio de la Controladora alcanzó MM\$ 337.806.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



V. 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 activos clasificados en estos rubros son sometidos anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro de valor según lo descrito en nota 2.16. De acuerdo a la nota 19 de los estados financieros al 30 de septiembre de 2016, el Inventario de Terrenos y las Propiedades de Inversión no tienen deterioro y por el contrario sus valores contables son significativamente inferiores al valor de tasación a esta fecha.

La diferencia estimada entre los valores de libros y valores de tasación de estos activos, es el siguiente:

Tipo de Activo (*)	Valor Libro 30-09-2016 (MM\$)	Valor Tasación 30-09-2016 (MM\$)	Valor Libro 31-12-2015 (MM\$)	Valor Tasación 31-12-2015 (MM\$)
Terrenos en Convenio, no corrientes ⁵	65.179	101.996	41.391	78.208
Terrenos no corrientes ⁶	53.742	53.742	78.694	78.694
Propiedades de Inversión ⁷	8.820	22.628	13.108	42.927
Totales	127.741	178.366	133.193	199.829

(*) El análisis anterior excluye las diferencias de este tipo que se producen dentro de las asociaciones.

5 Nota 13.2 Inventario No Corriente, ítem Terrenos Convenios; se utiliza tasación con fecha diciembre 2015

6 Nota 13.2 Inventario No Corriente, ítems Terrenos

7 Nota 19.1 Propiedades de Inversión

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



VI. ANÁLISIS DE UNIDAD DE NEGOCIO: SALFA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A. (ICSA)

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN ACUMULADO DE ICSA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

(MM\$ de cada periodo)	sep-16	sep-15	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	383.133	307.215	75.918	24,7%
Ganancia bruta	32.470	31.064	1.406	4,5%
% de los ingresos	8,5%	10,1%		
Otros ingresos	166	369	(203)	-54,9%
Gastos de administración y ventas	(14.364)	(15.900)	1.536	-9,7%
% de los ingresos	-3,7%	-5,2%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales	18.272	15.533	2.739	17,6%
% de los ingresos	4,8%	5,1%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(5.874)	(6.262)	388	-6,2%
Otras (pérdidas) ganancias	(105)	18	(123)	-674,0%
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(4.609)	(3.855)	(754)	19,6%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	842	(1.022)	1.863	-182,4%
Diferencias de cambio	(818)	507	(1.326)	-261,2%
Resultados por unidades de reajuste	(1.184)	(1.911)	727	-38,0%
Gasto por impuestos a las ganancias	(3.165)	(1.515)	(1.651)	109,0%
Ganancia Total del período	9.233	7.756	1.477	19,0%
% de los ingresos	2,4%	2,5%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	62	27	34	124,9%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	9.171	7.729	1.442	18,7%
% de los ingresos	2,4%	2,5%		
EBITDA	27.862	24.625	3.237	13,1%
% de los ingresos	7,3%	8,0%		

Los **Ingresos de Actividades Ordinarias** a Sep-16 alcanzaron MM\$ 383.133, un aumento de MM\$ 75.918 (+25%) comparado con el año anterior, correspondientes a los ingresos de Montajes, Perú y Zona Austral, que a la fecha cuentan con mayores obras en desarrollo que el año 2015.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



La distribución de los Ingresos de Actividades Ordinarias a septiembre de 2016 y 2015 por línea de negocio es la siguiente:

Ingresos de Actividades Ordinarias por Área de Negocio	Sep-2016 MM\$	Sep-2015 MM\$	Var. MM\$	Var. %
Montajes	194.122	148.065	46.058	31,1%
Proyectos & Servicios a la Minería	52.483	60.441	(7.958)	-13,2%
Construcción	73.070	68.156	4.915	7,2%
Perú	49.064	23.777	25.287	106,3%
Otros	14.394	6.776	7.617	112,4%
Total	383.133	307.215	75.918	24,7%

Al cierre de septiembre de 2016, ICSA se ha adjudicado un volumen de contratos que le permitió alcanzar un backlog de MM\$ 583.285, inferior respecto de septiembre 2015 (MM\$ 639.737) e inferior comparado con diciembre 2015 (MM\$ 650.537).

Asimismo, ICSA cuenta con un volumen de proyectos presentados y en estudio cercano a \$ 2.0 billones.

El Backlog (combinado) de la Unidad de Negocio de Ingeniería y Construcción al cierre de septiembre 2016 y 2015 por área de negocio es el siguiente:

Backlog por Área de Negocio	Sept-2016			Sept-15	Dic-15
	Terminados dentro de 12 meses (MM\$)	Terminados en plazo superior a 12 meses (MM\$)	Total (MM\$)	Total (MM\$)	Total (MM\$)
Montajes	197.432	66.755	264.187	268.913	297.750
Proyectos & Servicios a la Minería	48.877	25.719	74.596	96.635	105.486
Construcción	120.706	57.905	178.611	171.938	159.319
Internacional	33.973	5.611	39.584	69.088	50.025
Otros	1	-	1	17	12
Total Consolidado	400.989	155.990	556.979	606.591	612.591
Colombia	-	-	-	2.359	615
Panamá	11.047	1.604	12.651	8.779	12.145
Consortios	6.875	6.780	13.655	22.008	25.186
Total Combinado	418.910	164.374	583.285	639.737	650.537

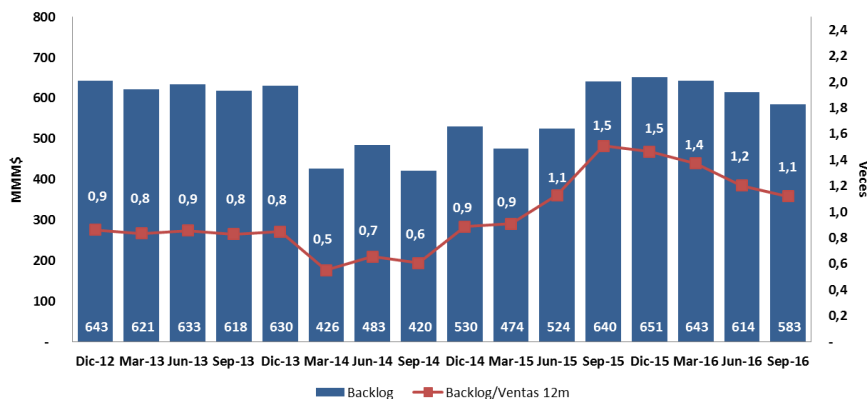
Del backlog combinado a septiembre 2016 se destaca lo siguiente:

- 17% del backlog representa ingresos recurrentes (Mantenimiento Industrial + Minería Subterránea).
- El 28% del backlog está con plazo de término superior a 12 meses.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



La evolución del Backlog se muestra a continuación:



La **Ganancia Bruta** del periodo fue **MM\$ 32.470**, reflejando un **margen bruto** de 8,5% comparado con 10,1% del año anterior, margen que se encuentra dentro de lo planificado a esta fecha, dado el mix de proyectos y avances de los mismos. Cabe notar que el margen de Montajes acumulado a Sep-15 era atípicamente mayor por grandes obras que se encontraban en su fase de término, situación que no se repitió en el resto del 2015 y en el 2016.

Los **Gastos de Administración y Ventas (GAV)** de Sep-16 fueron MM\$ 14.364, una **disminución de MM\$ 1.536 (-9,7%)** respecto del 2015. Los GAV representaron 3,7% de los ingresos, disminuyendo desde los 5,2% sobre los ingresos acumulados a Sep-15.

En consecuencia, la **Ganancia de Actividades Operacionales** del periodo fue de **MM\$ 18.272**, nivel superior al del año 2015 en MM\$ 2.739, con un margen operacional de 4,8%.

La **Participación en asociadas y negocios conjuntos mejoró en MM\$ 1.863** producto de resultados con utilidad en consorcios, vs pérdidas en a Sep-15 (Consortio Hochtief-Tecsa y Consalfa).

El **EBITDA** (incluyendo el resultado de la participación en asociaciones) ascendió a **MM\$ 27.862**, un **aumento de MM\$ 3.237 (+13%)** comparado con el año anterior. El margen sobre los ingresos fue de 7,3%.

El **Resultado de Actividades No Operaciones mejoró en MM\$ 388**, principalmente impulsado por el aumento en el resultado de asociaciones explicado anteriormente, y parcialmente compensado por una pérdida de Diferencia de Cambio por MM\$ 1.326.

En consecuencia la **Ganancia Total del período** fue MM\$ 9.233, un aumento de 19% sobre Sep-15. La **Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora de MM\$ 9.171**, superior en 13% respecto del año anterior.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



VII. ANÁLISIS DE UNIDAD DE NEGOCIO: EDIFICACIÓN

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN ACUMULADO DE EDIFICACIÓN AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

(MM\$ de cada periodo)	sep-16	sep-15	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	106.971	72.149	34.822	48,3%
Ganancia bruta	6.360	1.324	5.036	380,5%
% de los ingresos	5,9%	1,8%		
Otros ingresos	4	2	1	52,5%
Gastos de administración y ventas	(3.234)	(3.166)	(68)	2,2%
% de los ingresos	-3,0%	-4,4%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales	3.129	(1.840)	4.969	-270,1%
% de los ingresos	2,9%	-2,5%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	148	(858)	1.006	-117,3%
Otras (pérdidas) ganancias	1	(86)	87	-101,1%
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(96)	(269)	173	-64,3%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	415	(72)	487	-675,8%
Diferencias de cambio	(2)	(1)	(1)	46,7%
Resultados por unidades de reajuste	(170)	(430)	260	-60,4%
Gasto por impuestos a las ganancias	(811)	342	(1.153)	-337,2%
Ganancia Total del período	2.466	(2.356)	4.822	-204,7%
% de los ingresos	2,3%	-3,3%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	1	(0)	2	-424,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	2.465	(2.356)	4.821	-204,7%
% de los ingresos	2,3%	-3,3%		
EBITDA	3.832	(1.526)	5.358	-351,2%
% de los ingresos	3,6%	-2,1%		

El Estado de Resultado de la Unidad de Negocio de Edificación corresponde a la construcción de proyectos inmobiliarios de IACO, proyectos con asociaciones inmobiliarias relacionadas de IACO y, en 2015, proyectos con terceros no relacionados. Adicionalmente incluye la construcción y venta de viviendas sociales bajo la marca Noval.

La distribución de los ingresos a septiembre 2016 y 2015 es como sigue:

Ingresos de Actividades Ordinarias por Área de Negocio	Sep-2016 MM\$	Sep-2015 MM\$	Var. MM\$	Var. %
Edificación	99.842	69.531	30.311	43,6%
Viviendas	7.078	2.594	4.485	172,9%
Otras ventas/Ajustes	51	24	27	108,7%
Total	106.971	72.149	34.822	48,3%

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



A su vez, el Backlog de la Unidad de Negocio de Edificación al cierre de septiembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Backlog por Área de Negocio	Sep-16			Sep-15	Dic-2015
	Terminados dentro de 12 meses (MM\$)	Terminados en plazo superior a 12 meses (MM\$)	Total (MM\$)	Total (MM\$)	Total (MM\$)
Proyectos Propios	15.635	756	16.391	25.869	48.889
Proyectos con Socios	24.637	442	25.079	73.370	57.469
Proyectos con Externos	177	-	177	488	232
Viviendas Sociales	6.604	-	6.604	9.232	8.027
Total Combinado	47.053	1.198	48.251	108.959	114.617

Cabe mencionar que el backlog de edificación de proyectos de terceros (externos) es prácticamente inexistente, dada la decisión de la Compañía de discontinuar esta línea de negocios. También es importante señalar que a esta fecha del año, las etapas que se desarrollarán el 2017 se encuentran en proceso de estudio y por lo tanto aún no están formalmente contratadas. Hecho lo anterior, serán incluidos en el Backlog.

Los **Ingresos de Actividades Ordinarias** acumulados a Sep-16 alcanzaron **MM\$ 106.971**, superior al 2015 en MM\$ 34.822 (+48,3%). Este aumento proviene del desarrollo de las obras inmobiliarias de la Unidad IACO.

Cabe destacar que la **Ganancia Bruta** del periodo refleja una sostenida mejora en comparación con Sep-15, alcanzando MM\$ 6.360, superior al MM\$ 1.324 del 2015, con un **margen bruto** de 5,9% comparado con 1,8% en 2015 (5,9% a Ju-16, 6,5% a Mar-16, 4,0% a Dic-15, 1,8% a Sep-15). Estos resultados están alineados con los objetivos estratégicos de la Compañía.

Con **Gastos de Administración y Ventas** similares comparando ambos períodos (MM\$ 3.234 a Sep-16), el **Resultado de Actividades Operacionales** alcanzó MM\$ 3.129, superior en MM\$ 4.969 al de Sep-15. Asimismo, el margen operacional sobre los ingresos alcanzó 2,9% versus -2,5% del 2015. Con esto, el **EBITDA alcanzó MM\$ 3.832, un aumento de MM\$ 5.358** con un margen EBITDA de 3,6%, un aumento de 5,7 puntos porcentuales mayores al de Sep-15.

Con lo anterior, el **Resultado atribuible a los Propietarios de la Controladora** cerró con una ganancia de MM\$ 2.465, un aumento de MM\$ 4.821 sobre Sep-15 (pérdida de MM\$ 2.356) y con margen de 2,3% sobre los ingresos.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



VIII. ANÁLISIS DE UNIDAD DE NEGOCIO: INMOBILIARIA ACONCAGUA

i. ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN ACUMULADO DE INMOBILIARIA ACONCAGUA AL 30 DE SEPT. DE 2016

(MM\$ de cada periodo)	sep-16	sep-15	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	41.883	64.567	(22.685)	-35,1%
Ganancia bruta	8.859	15.902	(7.043)	-44,3%
% de los ingresos	21,2%	24,6%		
Otros ingresos	0	77	(77)	-100,0%
Gastos de administración y ventas	(8.205)	(9.662)	1.457	-15,1%
% de los ingresos	-19,6%	-15,0%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales	655	6.317	(5.662)	-89,6%
% de los ingresos	1,6%	9,8%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	(2.417)	(1.515)	(901)	59,5%
Otras (pérdidas) ganancias	(25)	1.009	(1.034)	-102,4%
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(2.584)	(2.920)	336	-11,5%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(119)	1.464	(1.583)	-108,1%
Diferencias de cambio	0	134	(134)	-100,0%
Resultados por unidades de reajuste	311	(1.203)	1.514	-125,8%
Gasto por impuestos a las ganancias	1.321	(713)	2.034	-285,3%
Ganancia Total del período	(441)	4.088	(4.530)	-110,8%
% de los ingresos	-1,1%	6,3%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	36	676	(640)	-94,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	(477)	3.413	(3.890)	-114,0%
% de los ingresos	-1,1%	5,3%		
EBITDA	837	8.339	(7.502)	-90,0%
% de los ingresos	2,0%	12,9%		

Los **Ingresos de Actividades Ordinarias** corresponden a la escrituración de viviendas de proyectos inmobiliarios propios y de proyectos de asociaciones inmobiliarias relacionadas cuyos ingresos consolidan en los estados financieros de esta Unidad de Negocio. Adicionalmente, los ingresos ordinarios incluyen tarifas devengadas por la gestión de proyectos de asociaciones inmobiliarias.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



A esta fecha, los ingresos de esta Unidad fueron los siguientes:

En MM\$	sep-16 MM\$	sep-15 MM\$
Escrituración sobre proyectos que Consolidan	36.611	58.100
Ingresos por tarifas y Otros	5.272	6.467
Ingresos Ordinarios - Consolidado	41.883	64.567
Escrituración sobre proyectos que no Consolidan	58.475	85.148
Otros Ingresos	17.830	8.511
Ingresos Totales- Combinado	118.188	158.226
Total Escrituras - Combinado	95.086	143.248

La **escrituración combinada**⁸ alcanzó MUF 3.702, de los cuales MUF 1.682 (45%) formó parte de la *escrituración consolidada* comparado con MUF 2.429 a septiembre 2015. En consecuencia, los ingresos consolidados por venta de viviendas fueron MM\$ 36.611⁹, inferiores en MM\$ 21.489 respecto de septiembre 2015, y con un margen bruto de 24%.

La reducción del total de escrituras a septiembre 2016 es consecuencia de diferencias en el patrón de entregas de proyectos para iniciar escrituración, comparado con el 2015 a la misma fecha. Adicionalmente, los primeros nueve meses de 2016 es reflejo de un período menos activo del sector inmobiliario a nivel nacional, en particular por la anticipación de actividad al cierre 2015 dada la reforma del IVA sobre la venta de viviendas.

La distribución de los ingresos consolidados a septiembre 2016 y 2015 es como sigue:

Ingresos de Actividades Ordinarias por Área de Negocio	Sep-2016 MM\$	Sep-2015 MM\$	Var. MM\$	Var. MM\$
Casas	24.976	26.547	(1.572)	-5,9%
Departamentos	11.635	31.552	(19.918)	-63,1%
Otras ventas	5.272	6.467	(1.196)	-18,5%
Total	41.883	64.567	(22.686)	-35,1%

La **Ganancia Bruta** para el período **alcanzó MM\$ 8.859** con un **margen bruto de 21,2%** (margen bruto de viviendas de 24%), debido a la menor escrituración en este período respecto del año anterior.

Asimismo, los **Gastos de Administración y Ventas** fueron **MM\$ 8.205, una reducción de MM\$ 1.457 (15,1%)** respecto al año anterior.

En consecuencia, la **Ganancia de Actividades Operacionales** fue **MM\$ 655**, menor en MM\$ 5.662 respecto a 2015, producto de la menor escrituración.

A Sep-16, el **Resultado No Operacional** alcanzó MM\$ (2.417), inferior en MM\$ 901 al del año anterior, explicado principalmente por la combinación de (i) mejor Resultado Financiero Neto por MM\$ 336, (ii) mejor Resultado por Unidades de Reajuste en MM\$ 1.514, compensado por (iii) un menor Resultado en Asociaciones por MM\$ 1.583 dado el menor volumen de escrituración en éstas vs 2015.

De lo anterior, el **EBITDA** de la Unidad Inmobiliaria al cierre de Sep-16 año alcanzó MM\$ 837 y el **Resultado Neto Atribuible a los Propietarios de la Controladora** fue de MM\$ (477).

⁸ Incluye proyectos de Inmobiliaria Noval, que aunque consolida en Novatec, forman parte de los proyectos inmobiliarios que gestiona Inmobiliaria Aconcagua.

⁹ No incluye Inmobiliaria Noval para cuadrar con la contabilidad. Ingresos por venta de viviendas de Noval fue de MM\$ 7.078 a Sep-16 y MM\$ 2.594 a Sep-15.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



ii. **BACKLOG DE PROMESAS COMBINADO POR ZONA GEOGRÁFICA (EN UF)**

	2016	>2017	Total Backlog (Sep-16)	Total Backlog (Dic-15)	Total Backlog (Sep-15)
Consolidado	1.612.955	873.596	2.486.551	2.629.351	4.089.613
Norte	-	-	-	315.647	687.182
Costa	281.902	226.994	508.895	503.232	444.756
RM	919.444	354.794	1.274.237	1.277.712	2.287.558
Sur	411.609	291.809	703.418	532.760	670.117
No Consolidado	2.911.404	3.009.508	5.920.911	4.977.787	5.428.972
Norte	301.069	74.699	375.768	-	-
Costa	848.283	537.813	1.386.096	1.130.169	1.005.455
RM	1.746.177	2.186.354	3.932.530	3.594.372	4.167.299
Sur	15.875	210.642	226.516	253.246	256.217
Total Combinado	4.524.358	3.883.104	8.407.462	7.607.138	9.518.584
Norte	301.069	74.699	375.768	315.647	687.182
Costa	1.130.185	764.807	1.894.992	1.633.402	1.450.211
RM	2.665.620	2.541.147	5.206.768	4.872.084	6.454.857
Sur	427.484	502.451	929.935	786.005	926.334

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



IX. ANÁLISIS DE UNIDAD DE NEGOCIO: RENTAS & DESARROLLO INMOBILIARIO

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN ACUMULADO DE RENTAS & DES. INMOB. AL 30 DE SEPT. DE 2016

(MM\$ de cada periodo)	sep-16	sep-15	Variación	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	14.531	3.768	10.764	285,7%
Ganancia bruta	4.268	2.196	2.072	94,4%
% de los ingresos	29,4%	58,3%		
Otros ingresos	-	-	-	-
Gastos de administración y ventas	(2.792)	(2.064)	(728)	35,3%
% de los ingresos	-19,2%	-54,8%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades Operacionales	1.476	132	1.344	-
% de los ingresos	10,2%	3,5%		
Ganancias (pérdidas) de Actividades No Operacionales:	478	(27)	505	-
Otras (pérdidas) ganancias	1	0	1	-
Costos Financieros netos de Ingresos Financieros	(20)	(11)	(10)	87,1%
Participación en asociadas y negocios conjuntos	41	(43)	84	-
Diferencias de cambio	(71)	0	0	-
Resultados por unidades de reajuste	527	27	500	-
Gasto por impuestos a las ganancias	(203)	101	(304)	-300,3%
Ganancia Total del período	1.752	207	1.545	746,0%
% de los ingresos	12,1%	5,5%		
Ganancia (pérdida), atribuible a Participaciones No Controladoras	0			-
Ganancia (pérdida), atribuible a los Propietarios de la Controladora	1.752	207	1.545	746,0%
% de los ingresos	12,1%	5,5%		
EBITDA	1.518	92	1.426	-
% de los ingresos	10,4%	2,4%		

Los **Ingresos de Actividades Ordinarias** de esta unidad de negocio corresponden a la venta de terrenos y opciones sobre terrenos, tanto a terceros como a empresas relacionados (en particular a la Unidad Inmobiliaria y Asociaciones). Al cierre de Sep-16 RDI alcanzó ingresos por MM\$ 14.531 de los cuales MM\$ 9.159 fueron con terceras partes.

Con estos Ingresos de Actividades Ordinarias, RDI generó una Ganancia Bruta de MM\$ 4.268, con un margen de 29,4%.

Los mayores gastos de administración y ventas corresponden a los gastos relacionados a la gestión de la venta de terrenos.

La **Ganancia Atribuible a la Controladora alcanzó MM\$ 1.752, superior en MM\$ 1.545** comparado con Sep-15.

Respecto del **Backlog combinado de promesas de compraventa de terrenos** y activos asociados, al cierre de Sep-16 éste alcanzó MUF 1.390, de los cuales MUF 1.113 (80%) corresponde a ventas a terceros. Se estima que 80% de este backlog se escrituraría durante lo que resta del 2016.

Rut : 96.885.880-7
Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
Tipo de Moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado



X. Gestión de Riesgos

Los principales riesgos que enfrenta SalfaCorp son los siguientes:

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

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

Rut : 96.885.880-7
Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
Tipo de Moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado



XI. 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. ANÁLISIS DEL ENTORNO ECONÓMICO

En relación con la **actividad local**, las cifras publicadas por el Banco Central a septiembre de 2016, continuaron evidenciando un escenario de bajo crecimiento. A septiembre de 2016, el Imacec mostró una expansión de 1,4% respecto del mismo mes del año 2015.

En cuanto a la **inflación**, el IPC acumuló un alza interanual de 2,7% durante los primeros nueve meses del año y de 3,1% en doce meses. De este modo, luego de los mayores niveles vistos a mediados de año, la inflación retornó al centro del rango meta del Banco Central (2,0% - 4,0%), y abre espacio para que la autoridad monetaria pueda rebajar su tasa rectora, que durante todo el período se ha mantenido en 3,5%. Por otra parte, el dato de **desempleo** del INE se situó en 6,8% en el tercer trimestre, ubicándose ligeramente bajo el dato del trimestre previo (6,9%) y manteniéndose en un nivel similar desde el mes de mayo.

a. ANÁLISIS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con la información publicada por el Banco Central, durante el segundo trimestre de 2016, el **PIB del sector construcción** cayó 0,1% tras anotar un alza de 1,1%, en el primer trimestre. El resultado del sector se explica por la caída en obras de ingeniería y, en menor medida, por edificación, cuyos efectos fueron en parte compensados por un aumento de las actividades especializadas. El resultado de obras de ingeniería está en línea con la caída del hormigón y con la menor inversión en proyectos mineros. En tanto, la contracción de la edificación está en línea con el desempeño presentado por los indicadores sectoriales de despachos de hormigón y cemento.

Publicaciones más recientes de la Cámara Chilena de la Construcción dan cuenta de que el **Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON)** para los meses de julio y agosto registró crecimientos de 1,5% y 1,0%, respectivamente, frente a iguales meses de 2015. Este rango se encuentra bajo su nivel promedio de los doce meses previos, de 3,0%.

Mercado Inmobiliario:

En cuanto al mercado inmobiliario, la información publicada por la Cámara Chilena de la Construcción, indica que la venta de viviendas en el Gran Santiago¹⁰ el tercer trimestre de 2016 alcanzó 7.619 unidades, una disminución anual de 38% respecto del tercer trimestre de 2015 y en línea con la reducción observada en el primer y segundo trimestre de 2016 (-41% y -39% a/a, en cada caso).

Con ello, el stock de viviendas en el Gran Santiago llegó en el mes de septiembre de 2016 a 55.393 unidades disponibles para la venta - con una composición de 7.505 de casas y 47.888 de departamentos. El ratio de meses para agotar stock al mes de septiembre llegó a 21,8, mostrando una tendencia a la baja desde inicios de año (30,7 en marzo y 24,6 en junio), pero ubicándose aún sobre el promedio histórico de los últimos 5 años (14,9).

En relación a la evolución de los precios del mercado inmobiliario, el Índice Real de Precios de Viviendas – IRPV, referente a viviendas nuevas en la Región Metropolitana, mostró un alza de 1,5% promedio en el trimestre móvil terminado en septiembre 2016, frente al mismo período de 2015.

¹⁰ El mercado de Gran Santiago representa en torno a 50% de las ventas y stock disponible del mercado nacional.

Rut : 96.885.880-7
Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
Tipo de Moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado



C. 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 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 la II Región a XIV Región, enfocada principalmente en los segmentos medios C2 y C3. En cada área de negocio, la compañía enfrenta competencia de operadores globales y locales y es un actor relevante en cada una de éstas.

En el área de Ingeniería y Construcción, mercado de Chile, entre los principales competidores se encuentran Besalco, Bravo Izquierdo, Brotec, Desco, Echeverría Izquierdo, Ferrovial, Icafal, Inarco, Ingevec, Mena y Ovalle, OHL, Sigdo Koppers, Sigro, Socovesa y Vial y Vives, entre otros. Se destaca que los competidores mencionados operan en los 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, Brotec – Icafal, Enaco, Fernandez Wood, Guzmán Larraín, Imagina, Siena, Los Silos, Manquehue, Pocuro, y Simonetti, entre otras. El análisis anterior tiene presente diversas variables, entre ellas, volumen de operación, emplazamiento geográfico de los proyectos, segmentación socioeconómica y tipo de vivienda.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



XII. Oferta, Proyectos, Demanda e Ingresos Negocio Inmobiliario (Consolidado)

A continuación se presenta información complementaria que corresponde a datos operacionales y consolidados del negocio inmobiliario. Esta información incluye las asociaciones inmobiliarias que consolidan ("Consortios") y no incluye lo relacionado con asociaciones inmobiliarias que no consolidan en los Estados Financieros de Aconcagua.

Es importante mencionar que esta información corresponde a 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.

i. INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA ACTUAL Y OFERTA POTENCIAL

La tabla a continuación muestra el stock, que corresponde a inmuebles disponibles para la venta al cierre de septiembre 2016. 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 Proy	sep-16				sep-15	
	Stock M\$	Stock Unidades	Stock Potencial M\$	Stock Potencial Unidades	Stock M\$	Stock Unidades
Propios						
Casas	25.832.557	212	54.462.357	666	10.963.189	112
Departamentos	9.976.073	166	10.568.425	239	10.447.329	307
Total propios	35.808.631	378	65.030.783	905	21.410.518	419
Consortios						
Casas	1.736.373	12	21.517.320	201	4.365.013	25
Departamentos	8.606.586	97	-	-	18.955.342	212
Total Consortios	10.342.959	109	21.517.320	201	23.320.355	237
Total						
Casas	27.568.931	224	75.979.677	867	15.328.202	137
Departamentos	18.582.659	263	10.568.425	239	29.402.671	519
Total general	46.151.590	487	86.548.103	1.106	44.730.873	656

Del stock disponible y potencial por 1.593 unidades (487 + 1.106) que se muestran en la tabla anterior, el Backlog actual y potencial de promesas al cierre de septiembre 2016 alcanzó las 752 unidades (129 + 623), según la tabla de más abajo, equivalentes al 47% del stock potencial más el stock disponible.

Tipo Proy	sep-16				sep-15	
	Backlog M\$	Backlog Unidades	Backlog del Stock Potencial M\$	Backlog del Stock Potencial Unidades	Backlog M\$	Backlog Unidades
Propios						
Casas	5.711.500	52	36.688.464	496	3.716.647	44
Departamentos	2.277.721	63	2.126.957	43	3.900.908	130
Total propios	7.989.221	115	38.815.421	539	7.617.555	174
Consortios						
Casas	0	0	8.826.156	84	627.589	5
Departamentos	998.464	14	0	0	1.667.014	19
Total Consortios	998.464	14	8.826.156	84	2.294.603	24
Total						
Casas	5.711.500	52	45.514.620	580	4.344.236	49
Departamentos	3.276.185	77	2.126.957	43	5.567.922	149
Total general	8.987.685	129	47.641.577	623	9.912.158	198

Del stock disponible, 129 unidades se encuentran promesadas, según la tabla anterior.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



ii. INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA FUTURA

PERMISOS DE EDIFICACIÓN

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

Permisos en m2	sep-16	sep-15
Propio		
Casas	17.397	30.378
Departamentos	12.411	26.955
Oficinas	0	0
Otros	0	0
Total propios	29.808	57.333
Consortio		
Casas	6.327	8.294
Departamentos	17.892	0
Oficinas	0	0
Otros	0	0
Total Consorcios	24.219	8.294
Total		
Casas	23.724	38.672
Departamentos	30.303	26.955
Oficinas	0	0
Otros	0	0
Total general	36.135	65.627

iii. INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

MONTOS Y UNIDADES VENDIDAS O FACTURADAS

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	sep-16			sep-15		
	Facturado M\$	Unidades Vendidas	Precio Prom. UF	Facturado M\$	Unidades Vendidas	Precio Prom. UF
Propio						
Casas	22.564.527	191	4.559	15.668.932	204	3.182
Departamentos	14.951.410	298	1.931	23.490.536	245	3.763
Oficinas						
Otros						
Total propios	37.515.938	489	2.957	39.159.468	449	3.499
Consortio						
Casas	2.411.483	23	4.078	10.872.551	77	5.984
Departamentos	3.761.627	55	2.657	10.770.012	139	2.973
Oficinas						
Otros						
Total Consorcios	6.173.110	78	3.076	21.642.563	216	4.046
Total						
Casas	24.976.010	214	4.506	26.541.483	281	3.753
Departamentos	18.713.037	353	2.044	34.260.548	384	3.866
Oficinas						
Otros						
Total general	43.689.048	567	2.974	60.802.031	665	3.809

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Inmueble	Rango	sep-16			sep-15		
		Facturado M\$	Unidades Vendidas	Precio Prom. UF	Facturado M\$	Unidades Vendidas	Precio Prom. UF
Propio							
Casas	< 1.000 UF						
	1.000 - 2.000 UF	1.408.779	34	1.604	951.266	24	1.696
	2.000 - 4.000 UF	4.759.659	64	2.892	9.528.067	138	2.832
	4.000 - 6.000 UF	4.777.771	36	5.131	3.421.902	31	4.748
	6.000 - 9.000 UF	7.730.020	44	6.722	1.767.697	11	6.404
	> 9.000 UF	3.888.298	13	11.586			
Total Casas propias		22.564.527	191	4.559	15.668.932	204	3.182
Departamentos	< 1.000 UF	297.498	11	936	219.538	9	990
	1.000 - 2.000 UF	7.663.911	202	1.461	5.604.473	157	1.445
	2.000 - 4.000 UF	5.733.867	74	2.994	3.107.896	34	3.368
	4.000 - 6.000 UF	1.256.135	11	4.389	2.006.489	15	4.934
	6.000 - 9.000 UF	0	0	0	743.185	4	7.597
	> 9.000 UF	0	0	0	11.808.954	26	18.313
Total Deptos propios		14.951.410	298	1.931	23.490.536	245	3.763
Total propios		37.515.938	489	2.957	39.159.468	449	3.499
Consorcio							
Casas	< 1.000 UF						
	1.000 - 2.000 UF						
	2.000 - 4.000 UF	1.308.667	15	3.394	940.613	11	3.543
	4.000 - 6.000 UF	659.060	6	4.265	4.271.311	36	5.316
	6.000 - 9.000 UF	443.755	2	8.655	4.730.883	26	7.416
	> 9.000 UF				929.744	4	9.411
Total Casas Consorcios		2.411.483	23	4.078	10.872.551	77	5.984
Departamentos	< 1.000 UF						
	1.000 - 2.000 UF	49.080	1	1.915	1.165.255	27	1.722
	2.000 - 4.000 UF	3.442.884	52	2.572	7.600.182	95	2.996
	4.000 - 6.000 UF	269.664	2	5.253	1.525.178	14	4.484
	6.000 - 9.000 UF				479.397	3	6.445
	> 9.000 UF						
Total Deptos Consorcios		3.761.627	55	2.657	10.770.012	139	2.973
Total Consorcios		6.173.110	78	3.076	21.642.563	216	4.046
Total							
Casas	< 1.000 UF					0	
	1.000 - 2.000 UF	1.408.779	34	1.604	951.266	24	1.655
	2.000 - 4.000 UF	6.068.326	79	2.985	10.468.680	149	2.846
	4.000 - 6.000 UF	5.436.831	42	5.010	7.693.213	67	4.966
	6.000 - 9.000 UF	8.173.776	46	6.803	6.498.580	37	7.429
	> 9.000 UF	3.888.298	13	11.586	929.744	4	9.411
Total Casas		24.976.010	214	4.506	26.541.483	281	3.753
Departamentos	< 1.000 UF	297.498	11	936	219.538	9	990
	1.000 - 2.000 UF	7.712.991	203	1.463	6.769.728	184	1.368
	2.000 - 4.000 UF	9.176.750	126	2.822	10.708.077	129	3.395
	4.000 - 6.000 UF	1.525.799	13	4.522	3.531.668	29	4.689
	6.000 - 9.000 UF	0	0	0	1.222.582	7	6.895
	> 9.000 UF	0	0	0	11.808.954	26	17.070
Total Deptos		18.713.037	353	2.044	34.260.548	384	3.866
Total		43.689.048	567	2.974	60.802.031	665	3.809

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



MONTOS Y UNIDADES PROMESADAS Y DESISTIDAS

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.

Inmueble	sep-16				sep-15			
	Promesas Brutas M\$	Unidades Promesadas Brutas	Promesas Desistidas M\$	Unidades Promesas Desistidas	Promesas Brutas M\$	Unidades Promesadas Brutas	Promesas Desistidas M\$	Unidades Promesas Desistidas
Propio								
Casas	36.766.569	400	(8.278.079)	(88)	37.889.875	488	(9.603.076)	(99)
Departamentos	14.478.453	290	(1.098.617)	(21)	26.679.995	485	(1.539.748)	(24)
Oficinas	0				0			
Otros								
Total propios	51.245.022	690	(9.376.696)	(109)	64.569.870	973	(11.142.824)	(123)
Consorcio								
Casas	6.939.161	63	(657.548)	(7)	16.145.285	131	(1.936.452)	(15)
Departamentos	5.213.863	76	(307.506)	(6)	9.324.487	125	(808.845)	(11)
Oficinas								
Otros								
Total Consorcios	12.153.024	139	(965.054)	(13)	25.469.772	256	(2.745.296)	(26)
Total								
Casas	43.705.730	463	(8.935.627)	(95)	54.035.159	619	(11.539.528)	(114)
Departamentos	19.692.316	366	(1.406.123)	(27)	36.004.482	610	(2.348.592)	(35)
Oficinas								
Otros								
Total general	63.398.046	829	(10.341.751)	(122)	90.039.642	1.229	(13.888.120)	(149)

Cabe mencionar que la Compañía informa como volumen de promesas, las cifras neta de desistimientos.

A septiembre 2016 el nivel de desistimientos, en términos de unidades, alcanzó 14,7% vs 12,1% a septiembre 2015. Cabe destacar que los desistimientos disminuyeron entre ambos períodos, sin embargo la base de promesas acumulada a septiembre 2015 es más alta.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



iv. INDICADORES RELATIVOS A LA EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA

MESES PARA AGOTAR STOCK

Los meses para agotar stock corresponden al 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).

	sep-16			sep-15		
	Stock Disponible (Unidades)	Venta Prom. 3T (Unidades)	Meses para Agotar Stock	Stock Disponible (Unidades)	Venta Prom. 3T (Unidades)	Meses para Agotar Stock
Propios						
Casas	212	24	9,0	112	25	4,5
Departamentos	169	25	6,8	307	51	6,0
Consortios						
Casas	95	15	6,5	25	16	1,6
Departamentos	331	67	4,9	212	11	18,7
Total						
Casas	307	38	8,0	137	41	3,4
Departamentos	500	92	5,4	519	63	8,3

Los meses para agotar stock de total de casas aumentaron entre septiembre 2015 y 2016 debido principalmente al aumento del stock disponible. En los departamentos, los meses para agotar stock disminuyeron principalmente por mayor venta promedio del último trimestre.

VELOCIDAD DE VENTAS

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 su valor comercial (en UF).

	sep-16			sep-15		
	Stock Disponible (UF)	Venta 3T (UF)	Velocidad de Ventas	Stock Disponible (UF)	Venta 3T (UF)	Velocidad de Ventas
Propios						
Casas	985.062	109.325	0,1	432.526	132.582	0,3
Departamentos	384.949	53.238	0,1	412.174	322.498	0,8
Consortios						
Casas	294.900	43.909	0,1	172.211	224.335	1,3
Departamentos	949.371	183.964	0,2	747.837	99.772	0,1
Total						
Casas	1.279.962	153.234	0,1	604.737	356.917	0,6
Departamentos	1.334.320	237.201	0,2	1.160.011	422.270	0,4

La velocidad de ventas de casas disminuyó entre ambos períodos debido a una menor venta y a un mayor stock disponible, mientras que la velocidad de ventas de departamentos disminuyó principalmente por una menor venta del tercer trimestre 2016 vs 2015.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



ANEXO I: ANÁLISIS DE BALANCES E INDICADORES - UNIDADES DE NEGOCIO

a. BALANCE GENERAL DE ICSA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

MM\$ cada período	sep-16	dic-15	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	216.007	220.584	(4.577)	-2,1%
Efectivo y equivalentes al efectivo	18.554	27.123	(8.569)	-31,6%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	128.319	129.871	(1.551)	-1,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	25.027	23.423	1.604	6,8%
Inventarios corrientes	21.541	20.537	1.004	4,9%
Materia prima	11.117	12.272	(1.155)	-9,4%
Viviendas terminadas	5.767	5.797	(30)	-0,5%
Viviendas en construcción	4.657	2.468	2.189	88,7%
Otros	22.566	19.630	2.936	15,0%
Activos No Corrientes, Totales	153.465	155.305	(1.841)	-1,2%
Inventarios no corrientes	5.125	5.625	(500)	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	325	282	44	15,6%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	9.664	7.184	2.480	34,5%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	16.165	16.393	(228)	-1,4%
Plusvalía	18.965	18.965	(0)	0,0%
Propiedades, planta y equipo	49.220	54.243	(5.023)	-9,3%
Propiedad de inversión			0	-
Activos por impuestos diferidos	41.402	40.273	1.130	2,8%
Otros	12.598	12.342	256	2,1%
Activos, Totales	369.472	375.890	(6.418)	-1,7%
Pasivos Corrientes, Totales	170.408	155.839	14.569	9,3%
Otros pasivos financieros	71.747	43.413	28.334	65,3%
Créditos de Construcción	2.159	4.997	(2.839)	-56,8%
Créditos Capital de Trabajo	50.593	14.988	35.605	237,6%
Créditos Estructurados	7.916	8.862	(946)	-10,7%
Arriendo Financiero	5.959	7.787	(1.828)	-23,5%
Financiamiento de Proyectos	4.960	6.779	(1.818)	-26,8%
Financiamiento de Terrenos	61	-	61	-
Pasivos de Cobertura	99	-	99	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	71.919	76.293	(4.374)	-5,7%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5.991	1.581	4.410	279,0%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A. (Financiamientos)	0	3.274	(3.274)	-100,0%
Otros pasivos no financieros	13.145	21.721	(8.577)	-39,5%
Otros	7.607	9.557	(1.950)	-20,4%
Pasivos No Corrientes, Totales	32.994	60.625	(27.631)	-45,6%
Otros pasivos financieros	10.579	16.270	(5.691)	-35,0%
Créditos Estructurados	-	8.418	(8.418)	-100,0%
Arriendo Financiero	7.767	7.852	(85)	-1,1%
Financiamiento de Terrenos	2.812	-	2.812	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	386	368	18	4,8%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A. (Financiamientos)	9.633	31.751	(22.118)	-69,7%
Pasivo por impuestos diferidos	8.506	8.663	(156)	-1,8%
Otros	3.889	3.573	316	8,9%
Pasivos, Totales	203.402	216.464	(13.062)	-6,0%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	164.843	158.219	6.624	4,2%
Participaciones no Controladoras	1.227	1.207	20	1,6%
Total Patrimonio Neto	166.070	159.426	6.644	4,2%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	369.472	375.890	(6.418)	-1,7%
Deuda Financiera (incluyendo deuda con SalfaCorp)	91.959	94.709	(2.749)	-2,9%
Deuda Financiera Neta (incluyendo deuda con SalfaCorp)	73.405	67.585	5.820	8,6%
Leverage Financiero Neto (veces)	0,44	0,42		

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Activos

Los **Activos Totales** a Sep-16 fueron MM\$ 369.472, una disminución de MM\$ 6.418 (-1,7%) respecto de diciembre 2015. Lo anterior se explica principalmente por la disminución de los **activos corrientes** en MM\$ 4.577 respecto de 2015, entre ellos **efectivo y equivalentes al efectivo** por MM\$ 8.569 y **deudores comerciales** por MM\$ 1.551, compensado por el aumento de **inventarios** por MM\$ 1.004 y **cuentas por cobrar a empresas relacionadas** en MM\$ 1.604.

Pasivos

Los **Pasivos Totales** alcanzaron **MM\$ 203.402**, una disminución de MM\$ 13.062 respecto de diciembre de 2015. Esta variación se compone en:

- i. **Disminución** de Otros Pasivos no financieros (anticipos) en **MM\$ 8.577**
- ii. **Disminución** de Otros pasivos en **MM\$ 1.634**
- iii. **Disminución** de Pasivos Financieros en **MM\$ 2.749**

Los **pasivos financieros netos** a esta fecha fueron MM\$ 73.405 comparado con MM\$ 67.585 a diciembre 2015 (MM\$ 85.767 a Jun-16). El aumento proviene de un menor efectivo y equivalentes al efectivo por MM\$ 8.569, que fue parcialmente compensada por una disminución de pasivos financieros mencionada arriba. Cabe mencionar que el saldo de cesiones de cartera sin responsabilidad (*off balance*) alcanzó MM\$ 14.594, superior a diciembre 2015 por MM\$ 1.803.

El **Patrimonio Neto Total** al cierre de Sep-16 fue MM\$ 166.070, reflejando un aumento de MM\$ 6.644, lo que se explica por la utilidad del ejercicio, la provisión de dividendos de la utilidad acumulada del período, y ajustes de conversión.

i. PRINCIPALES INDICADORES DE ICOSA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Índices Financieros		sep-16	jun-16	mar-16	dic-15	sep-15
Liquidez	(veces)	1,27	1,28	1,30	1,42	1,61
Endeudamiento	(veces)	1,22	1,25	1,31	1,36	1,22
Endeudamiento Neto	(veces)	1,11	1,17	1,19	1,19	1,06
Endeudamiento Financiero	(veces)	0,55	0,61	0,62	0,59	0,61
Endeudamiento Financiero Neto	(veces)	0,44	0,52	0,49	0,42	0,45
Deuda Financiera Neta / EBITDA	(veces)	1,98	2,41	2,25	2,00	2,24
EBITDA / Gastos Financieros Netos	(veces)	6,18	6,41	6,55	6,45	6,36
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador	%	7,5%	7,5%	7,3%	6,9%	6,6%

ii. PRINCIPALES OBLIGACIONES FINANCIERAS DE ICOSA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Obligaciones principales, vigentes a Sep-16:		sep-16	jun-16	mar-16	dic-15	sep-15	Límite
BTG Pactual							
Patrimonio mínimo	MM\$	166.070	163.508	n.a.	159.426	n.a.	> 140.000
Cobertura de Gastos Financieros Netos	(veces)	5,89	6,41	n.a.	6,83	n.a.	< 3,00
Endeudamiento Neto Consolidado	(veces)	1,10	1,15	n.a.	1,17	n.a.	< 1,30
Endeudamiento Financiero Neto Consolidado	(veces)	0,46	0,55	n.a.	0,42	n.a.	> 2,00

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



b. BALANCE GENERAL DE EDIFICACIÓN AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

MM\$ cada período	sep-16	dic-15	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	64.068	50.475	13.593	26,9%
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.705	2.433	272	11,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.319	7.078	(759)	-10,7%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	36.705	22.350	14.354	64,2%
Inventarios corrientes	13.002	10.886	2.116	19,4%
Viviendas terminadas	3.277	4.813	(1.536)	-31,9%
Viviendas en construcción	9.724	6.073	3.652	60,1%
Otros	5.337	7.728	(2.390)	-30,9%
Activos No Corrientes, Totales	10.133	10.104	29	0,3%
Inventarios no corrientes	4.099	3.921	178	4,5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	843	742	101	13,6%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	597	291	307	105,5%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	36	(25)	-69,2%
Plusvalía	436	436	0	0,0%
Propiedades, planta y equipo	779	1.050	(271)	-25,8%
Propiedades de inversión	0	0	0	-
Activos por impuestos diferidos	3.365	3.627	(262)	-7,2%
Otros	2	1	1	229,4%
Activos, Totales	74.201	60.579	13.622	22,5%
Pasivos Corrientes, Totales	47.433	36.446	10.987	30,1%
Otros pasivos financieros	9.641	8.283	1.358	16,4%
Créditos de Construcción	8.304	7.643	661	8,7%
Creditos Capital de Trabajo	1.233	546	687	125,8%
Arriendo Financiero	104	94	10	10,5%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	25.131	15.523	9.608	61,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.961	8.592	(4.631)	-53,9%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A. (Financiamientos)	3.330	0	3.330	-
Otros pasivos no financieros	3.959	3.206	752	23,5%
Otros	1.411	842	569	67,7%
Pasivos No Corrientes, Totales	3.075	2.907	168	5,8%
Otros pasivos financieros	65	141	(76)	-53,6%
Arriendo Financiero	65	141	(76)	-53,6%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	0	0	0	-
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A. (Financiamientos)	1.277	1.248	28	2,3%
Pasivo por impuestos diferidos	228	134	94	69,7%
Otros	1.505	1.383	122	8,8%
Pasivos, Totales	50.508	39.352	11.156	28,3%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	23.689	21.224	2.465	11,6%
Participaciones no Controladoras	4	3	1	48,0%
Total Patrimonio Neto	23.693	21.226	2.466	11,6%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	74.201	60.579	13.622	22,5%
Deuda Financiera (incluyendo deuda con SalfaCorp)	14.313	9.672	4.641	48,0%
Deuda Financiera Neta (incluyendo deuda con SalfaCorp)	11.609	7.240	4.369	60,3%
Leverage Financiero Neto (veces)	0,49	0,34		

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Análisis del Balance

Al cierre de Sep-16, la Unidad de Edificación registró **Activos Totales por MM\$ 74.201**, un aumento de MM\$ 13.622 respecto de diciembre 2015, explicado principalmente por el incremento de cuentas por cobrar a entidades relacionadas en MM\$ 14.354, asociado a en su mayor parte al aumento de construcción de obras inmobiliarias.

Esta Unidad mantiene en sus activos ciertos terrenos (Inventarios No Corrientes) asociados al negocio de vivienda social (Noval).

Los **Pasivos Totales alcanzaron MM\$ 50.508**, aumentando en MM\$ 11.156, debido principalmente al aumento de las cuentas por pagar por MM\$ 9.608, explicado por el requerimiento de materiales y equipos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los otros pasivos financieros corrientes aumentaron en MM\$ 1.358, principalmente por capital de trabajo y créditos de construcción.

Cabe destacar que el Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora alcanzó MM\$ 23.689, un aumento de MM\$ 2.465 correspondiente a la Ganancia Atribuible del mismo monto.

PRINCIPALES INDICADORES DE EDIFICACIÓN AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Índices Financieros		sep-16	jun-16	mar-16	dic-15	sep-15
Liquidez	(veces)	1,35	1,32	1,32	1,38	1,31
Endeudamiento	(veces)	2,13	2,28	2,15	1,85	2,50
Endeudamiento Neto	(veces)	2,02	2,21	1,97	1,74	2,25
Endeudamiento Financiero	(veces)	0,60	0,55	0,50	0,46	0,64
Endeudamiento Financiero Neto	(veces)	0,49	0,48	0,32	0,34	0,40
Deuda Financiera Neta / EBITDA	(veces)	1,94	1,93	1,97	11,63	-
EBITDA / Gastos Financieros Netos	(veces)	65,64	27,62	13,02	2,36	-
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador	%	14,9%	12,2%	4,6%	-6,1%	-

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



C. BALANCE GENERAL DE INMOBILIARIA ACONCAGUA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

MM\$ cada período	sep-16	dic-15	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	152.914	173.890	(20.976)	-12,1%
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.439	11.851	(9.411)	-79,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.709	29.630	(14.921)	-50,4%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	31.131	23.442	7.689	32,8%
Inventarios corrientes	94.808	101.331	(6.524)	-6,4%
Viviendas terminadas	32.958	36.465	(3.507)	-9,6%
Viviendas en construcción	61.849	64.866	(3.017)	-4,7%
Otros	9.828	7.637	2.191	28,7%
Activos No Corrientes, Totales	129.792	93.275	36.517	39,1%
Inventarios no corrientes	34.987	0	34.987	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	45.761	51.947	(6.186)	-11,9%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	29.874	27.890	1.984	7,1%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.586	1.855	(269)	-14,5%
Propiedades, planta y equipo	738	752	(13)	-1,8%
Propiedad de inversión	5.557	0	5.557	-
Activos por impuestos diferidos	10.613	9.672	942	9,7%
Otros	675	1.160	(485)	-41,8%
Activos, Totales	282.706	267.165	15.541	5,8%
Pasivos Corrientes, Totales	202.636	173.599	29.037	16,7%
Otros pasivos financieros	125.086	109.477	15.609	14,3%
Créditos Construcción	63.625	66.773	(3.147)	-4,7%
Creditos Capital de Trabajo	35.896	32.678	3.218	9,8%
Creditos Estructurados	6.142	45	6.098	-
Financiamiento de Terrenos	19.423	9.981	9.441	94,6%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9.363	16.439	(7.076)	-43,0%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	28.022	37.985	(9.963)	-26,2%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A. (Financiamientos)	29.152	-	29.152	-
Otros pasivos no financieros	9.956	7.496	2.460	32,8%
Otros	1.056	2.203	(1.146)	-52,0%
Pasivos No Corrientes, Totales	18.252	24.973	(6.720)	-26,9%
Otros pasivos financieros	7.000	16.313	(9.314)	-57,1%
Créditos Construcción	0	0	0	-
Créditos Estructurados	6.803	16.313	(9.510)	-58,3%
Opciones Compra de Terrenos	196	0	196	-
Otras cuentas por pagar	631	616	14	2,3%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7.259	894	6.365	712,1%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A. (Financiamientos)	0	3.132	(3.132)	-100,0%
Pasivo por impuestos diferidos	483	538	(54)	-10,1%
Otros	2.880	3.480	(600)	-17,2%
Pasivos, Totales	220.888	198.572	22.316	11,2%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	61.265	61.801	(536)	-0,9%
Participaciones no Controladoras	553	6.793	(6.240)	-91,9%
Total Patrimonio Neto	61.818	68.594	(6.776)	-9,9%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	282.706	267.165	15.541	5,8%
Deuda Financiera	161.238	128.922	32.316	25,1%
Deuda Financiera Neta	158.799	117.071	41.727	35,6%
Leverage Total	3,57	2,89		

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Activos

Los **Activos Totales** alcanzaron MM\$ 282.706, un aumento de MM\$ 15.541 (+5,8%) respecto a diciembre 2015.

Los **Activos Corrientes** se redujeron en MM\$ 20.976, debido a la combinación de:

- i. Una disminución de **deudores comerciales por MM\$ 14.921**, dada a la menor escrituración acumulada a Sep-16 comparado al cierre 2015, además reflejando la marcada estacionalidad entre ambos períodos. A su vez cabe destacar que esta unidad cerró a Sep-16 prácticamente sin saldo de **cesiones de cartera sin responsabilidad**, comparado con MM\$ 10.613 a diciembre 2015.
- ii. Disminución de **inventarios en MM\$ 6.524**, resultado de una disminución de viviendas terminadas en MM\$ 3.507 y de viviendas en construcción por MM\$ 3.017.
- iii. Reducción del efectivo en MM\$ 9.411.
- iv. Aumento de cuentas por cobrar a entidades relacionadas por MM\$ 7.689.

En cuanto a los **Activos No Corrientes**, el principal aumento proviene de inventarios no corrientes, cuya naturaleza son proyectos con alcance a más de 12 meses, y Propiedades de Inversión. En conjunto, dicho incremento fue MM\$ 40.544.

Pasivos

Los **Pasivos Totales** alcanzaron MM\$ 220.888, un aumento de MM\$ 22.316 (+11,2%) respecto a diciembre 2015, principalmente por la combinación de una disminución de Pasivos No Corrientes en MM\$ 6.720, compensado por un aumento de Pasivos Corrientes en MM\$ 29.037.

La **deuda financiera neta** registra un aumento de MM\$ 41.727 respecto a diciembre 2015. Esta variación se explica por un intercambio de cesiones de cartera sin responsabilidad (off balance) por deuda financiera en MM\$ 10.457, un aumento neto de otros financiamientos por MM\$ 21.859 y una reducción de efectivo y equivalentes al efectivo por MM\$ 9.411. Cabe mencionar además que la menor escrituración a la fecha respecto del 2015, significa también una menor reducción del financiamiento vía créditos de construcción, dado que la fuente de pago de este pasivo es la reducción de existencias.

El **Patrimonio Neto Total** a Sep-16 alcanzó MM\$ 61.818, una disminución de MM\$ 6.776, que contiene la menor participación no controladora por MM\$ 6.240 relacionada a ICN.

El leverage a esta fecha está en 3,57, superior a los 2,89 de diciembre y en parte está relacionado al ciclo inmobiliario dentro del ejercicio.

i. PRINCIPALES INDICADORES DE INMOBILIARIA ACONCAGUA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016:

Índices Financieros		sep-16	jun-16	mar-16	dic-15	sep-15
Liquidez	(veces)	0,75	0,78	1,00	1,00	0,96
Endeudamiento	(veces)	3,57	3,12	2,79	2,89	2,56
Endeudamiento Neto	(veces)	3,53	3,09	2,68	2,72	2,37
Endeudamiento Financiero	(veces)	2,61	2,34	1,85	1,88	1,83
Endeudamiento Financiero Neto	(veces)	2,57	2,31	1,74	1,71	1,64
(DFN - Créd. Const. - Fin. Terrenos) / EBITDA	(veces)	6,91	5,73	3,10	2,19	-
EBITDA / Gastos Financieros Netos	(veces)	3,41	5,46	5,99	5,20	-
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador	%	6,5%	10,1%	11,2%	12,8%	-

ii. PRINCIPALES OBLIGACIONES FINANCIERAS DE ACONCAGUA S.A. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Los covenants financieros de Aconcagua S.A. se miden anualmente en diciembre.

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



d. BALANCE GENERAL DE RENTAS & DES. INMOB. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

MM\$ cada período	sep-16	dic-15	Variación	
			MM\$	%
Activos Corrientes, Totales	28.176	25.415	2.760	10,9%
Efectivo y equivalentes al efectivo	626	936	(310)	-33,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5.025	8	5.016	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	21.151	23.009	(1.858)	-8,1%
Inventarios corrientes	167	0	167	-
Otros	1.206	1.462	(256)	-17,5%
Activos No Corrientes, Totales	264.588	261.866	2.722	1,0%
Inventarios no corrientes	206.550	218.548	(11.998)	-5,5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	35.292	12.299	22.993	186,9%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	17.366	16.265	1.100	6,8%
Plusvalía	546	546	0	0,0%
Propiedades, planta y equipo	93	93	0	0,0%
Propiedad de inversión	3.470	13.334	(9.864)	-74,0%
Activos por impuestos diferidos	1.272	781	491	62,9%
Otros	(0)	0	(0)	-128,0%
Activos, Totales	292.763	287.281	5.482	1,9%
Pasivos Corrientes, Totales	99.046	122.523	(23.477)	-19,2%
Otros pasivos financieros	5.434	4.735	698	14,7%
Financiamiento de Terrenos	5.434	4.735	698	14,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.809	26.377	(23.568)	-89,4%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	90.459	72.877	17.582	24,1%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A. (Financiamientos)	0	18.078	(18.078)	-100,0%
Otros pasivos no financieros	-	-	-	-
Otros	344	456	(111)	-24,4%
Pasivos No Corrientes, Totales	104.237	106.433	(2.196)	-2,1%
Otros pasivos financieros	47.785	24.247	23.538	97,1%
Opciones Compra de Terrenos	41.888	24.247	17.641	72,8%
Financiamiento de Terrenos	5.896	-	5.896	-
Otras cuentas por pagar	0	0	0	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	116	21.011	(20.894)	-99,4%
Cuentas por pagar a SalfaCorp S.A. (Financiamientos)	54.917	61.140	(6.223)	-10,2%
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-
Otros	1.419	35	1.384	3907,4%
Pasivos, Totales	203.284	228.956	(25.673)	-11,2%
Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora	89.481	58.325	31.156	53,4%
Participaciones no Controladoras	(2)	(0)	(2)	-
Total Patrimonio Neto	89.479	58.325	31.155	53,4%
Patrimonio Neto y Pasivos, Totales	292.763	287.281	5.482	1,9%
Deuda Financiera (incluyendo deuda con SalfaCorp)	108.136	108.200	(65)	-0,1%
Deuda Financiera Neta (incluyendo deuda con SalfaCorp)	107.509	107.264	245	0,2%
Leverage Total	2,27	3,93		

Rut : 96.885.880-7
 Período : 01-01-2016 al 30-09-2016
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado



Análisis de Activos y Pasivos

Los principales activos de esta Unidad están asociados a terrenos y a las cuentas por cobrar derivadas de los ingresos por venta de terrenos y/o venta de opciones de compra sobre terrenos.

Los activos clasificados como inventarios no corrientes corresponden a aquellos bajo convenios de opción de compra principalmente con compañías de seguros, más la inversión sobre estos activos (infraestructura) con más de un año de realización. El resto de los terrenos son propiedades de inversión, con desarrollo en un mayor plazo que los inventarios no corrientes. En ambos casos, dichos activos cuentan con financiamiento de largo plazo (incluyendo financiamiento con la matriz) y con el patrimonio de la sociedad.

En línea con lo anterior, al cierre de Sep-16, los Inventarios No Corrientes más Propiedades de Inversión ascendieron a MM\$ 210.020, inferior a diciembre 2015 en MM\$ 21.862.

Los Pasivos Totales alcanzaron MM\$ 203.284, una disminución de MM\$ 25.673, proveniente de:

- Una disminución de la cuenta por pagar comercial (de corto plazo) por MM\$ 23.568, asociada a la adquisición de terrenos en Padre Hurtado, cuyo pago se financió principalmente con opciones de compra de terrenos.
- Una disminución de Cuentas por Pagar con Relacionadas de corto y largo plazo, por MM\$ 3.312.

El Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora alcanzó MM\$ 89.481, un aumento de MM\$ 31.156 respecto de diciembre de 2015. El patrimonio de esta unidad nace tras la conformación de Inmobiliaria Aconcagua Rentas S.A., tras sucesivas reorganizaciones de filiales de SalfaCorp.

PRINCIPALES INDICADORES DE RENTAS & DES. INMOB. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Índices Financieros		sep-16	jun-16	mar-16	dic-15	sep-15
Liquidez	(veces)	0,28	0,28	0,23	0,21	0,79
Endeudamiento	(veces)	2,27	2,38	4,15	3,93	3,35
Endeudamiento Neto	(veces)	2,26	2,37	4,13	3,91	3,35
Endeudamiento Financiero	(veces)	1,21	1,22	1,87	1,86	1,83
Endeudamiento Financiero Neto	(veces)	1,20	1,21	1,86	1,84	1,83
Deuda Financiera Neta / EBITDA	(veces)	18,73	19,07	18,60	24,86	-
EBITDA / Gastos Financieros Netos	(veces)	-	-	-	-	-
Rentabilidad sobre el Patrimonio del Controlador	%	6,5%	6,0%	9,2%	7,3%	-