

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 31 de marzo de 2024

Miles de Pesos (M\$)

El presente documento incluye:

Estados Consolidados de Situación Financieras Intermedios.
Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios.
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios.
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios.
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera - Activos.....	1
- Estados Consolidados de Situación Financiera - Patrimonio y Pasivos.....	2
- Estados Consolidados de Resultados por Función	3
- Estados Consolidados de Resultados Integrales	4
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo	5
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto	6

Notas.

1. INFORMACION GENERAL.....	7
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	
2.1. Estados Financieros.....	10
2.2. Período Contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	11
2.4. Bases de consolidación.....	15
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	16
2.6. Transacciones en moneda extranjera.....	18
2.7. Entidades Asociadas.....	19
2.8. Información financiera por segmentos operativos.....	19
2.9. Propiedades, plantas y equipos.....	19
2.10. Propiedades de inversión.....	20
2.11. Activos intangibles.....	21
2.12. Costos por intereses.....	22
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	23
2.14. Activos financieros.....	23
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	25
2.16. Inventario.....	27
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	28
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	29
2.19. Capital social.....	29
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	29
2.21. Otros pasivos financieros corrientes.....	30
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	30
2.23. Beneficios a los empleados.....	31
2.24. Provisiones.....	31
2.25. Subvenciones gubernamentales.....	31
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	32
2.27. Reconocimiento de ingresos.....	32
2.28. Arrendamientos.....	33

2.29.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	34
2.30.	Distribución de dividendos	34
2.31.	Activos biológicos	34
2.32.	Reclasificaciones	35
3.	INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1.	Terrenos.....	36
3.2.	Capital de Trabajo Área Inmobiliaria.....	36
3.3.	Maquinarias y Equipos	37
3.4.	Patentes y Otros activos	37
3.5.	Principales Activos	37
4.	MERCADO OBJETIVO.....	38
5.	ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1.	Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles.....	39
5.2.	Valor razonable de derivados.....	39
5.3.	Activo por impuestos diferidos.....	39
5.4.	Estimación provisión garantía legal.....	40
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.....	41
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	42
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	44
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	
9.1.	Composición del rubro.....	45
9.2.	Plazos de vencimiento.....	45
9.3.	Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro.....	45
9.4.	Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad.....	46
9.5.	Detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes”.....	46
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	48
10.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	48
10.3.	Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	49
10.4.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	50
11.	INVENTARIOS.....	53
12.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
12.1.	Activos por impuestos corrientes, corrientes.....	54
12.2.	Activos por impuestos corrientes, no corrientes.....	54

12.3. Pasivos por impuestos corrientes, corrientes.....	54
13. INVERSIONES CONTABILIZADA SUTILIZANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	55
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	55
14. ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1. Detalle del rubro.....	57
14.2. Vidas útiles.....	57
14.3. Movimiento de activos intangibles... ..	58
15. PLUSVALIA.....	59
16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1. Detalle del rubro.....	60
16.2. Vidas útiles.....	60
16.3. Movimientos de propiedades plantas y equipos.....	61
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	62
16.5. Información adicional sobre activos por derecho de uso.....	62
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	
17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos.....	63
17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	63
17.3. Principales componentes del ingreso (gasto) por impuestos.....	64
17.4. Conciliación de la ganancia (pérdida) contable y de las tasas impositivas.....	64
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	65
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	65
18.3. Pasivos por arrendamiento	71
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	72
18.5. Conciliación de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.....	74
18.6. Información adicional.....	74
19. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
19.1. Detalle del rubro.....	75
19.2. Detalle de saldos vigentes.....	75
19.3. Detalle de morosidad.....	76
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes.....	76
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	77
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	77

21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	78
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	78
21.3. Dividendos.....	78
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	78
21.5. Gestión del Capital.....	79
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	80
22.2. Otros ingresos por función.....	80
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	81
23.2. Gastos por depreciación.....	81
23.3. Otros gastos por función.....	81
23.4. Ingresos financieros.....	81
23.5. Costos financieros.....	82
23.6. Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera.....	82
23.7. Resultado por unidades de reajustes.....	82
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	83
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	85
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	86
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	89
27.2. Sanciones administrativas.....	96
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	97
29. MEDIO AMBIENTE.....	99
30. COSTOS POR PRESTAMOS.....	99
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Políticas de gestión de riesgos.....	100
31.2. Factores de riesgo.....	100
31.3. Medición del riesgo.....	112
31.4. Instrumentos financieros.....	112
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	113
33. HECHOS POSTERIORES	114

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 31 de marzo de 2024 y al diciembre de 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	2.799.857	6.321.508
Otros activos financieros corrientes	7	1.286.485	1.627.818
Otros activos no financieros corrientes	8	1.633.750	1.227.483
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	9	92.897.086	100.947.644
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	10.972	0
Inventarios corrientes	11	450.563.424	472.242.859
Activos biológicos corrientes		824.209	634.167
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	41.097.860	44.278.225
Total de activos corrientes		591.113.643	627.279.704
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	7	2.020.353	2.033.207
Cuentas por cobrar no corrientes	9	5.712.313	5.103.440
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	17.295.263	16.234.009
Inventarios, no corrientes	11	184.637.277	177.207.755
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	1.538.033	1.538.033
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	77.460.373	77.209.662
Plusvalía	15	11.253.101	11.253.101
Propiedades, planta y equipo	16	14.661.640	14.528.102
Propiedades de inversión	24	214.497.750	215.990.928
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	13.875.812	13.776.225
Activos por impuestos diferidos	17	74.425.835	73.125.294
Total de activos no corrientes		617.377.750	607.999.756
Total de activos		1.208.491.393	1.235.279.460

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 31 de marzo de 2024 y al diciembre de 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	18	704.223.649	715.049.318
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	114.268.848	121.675.996
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	4.745.724	4.478.021
Otras provisiones corrientes	20	4.917.841	4.745.354
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	360.716	172.202
Otros pasivos no financieros corrientes		30.617	30.342
Total de pasivos corrientes		828.547.395	846.151.233
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	3.740.331	3.517.175
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	19	6.338.563	6.077.223
Otras provisiones no corrientes	20	6.214.288	5.435.737
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.339.664	9.302.315
Total de pasivos no corrientes		25.632.846	24.332.450
Total de pasivos		854.180.241	870.483.683
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		170.521.486	180.829.819
Prima de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	1.020.969	1.020.969
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		348.828.148	359.136.481
Participaciones no controladoras	25	5.483.004	5.659.296
Patrimonio total		354.311.152	364.795.777
Total de patrimonio y pasivos		1.208.491.393	1.235.279.460

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	Acumulado 01.01.2024 31.03.2024	Acumulado 01.01.2023 31.03.2023	
	N°	M\$	M\$	
Estados de Resultados				
Ingresos de actividades ordinarias	22	70.165.035	51.393.070	
Costos de ventas		(56.109.450)	(37.840.032)	
Ganancia bruta		14.055.585	13.553.038	
Otros ingresos	22	15.826	47.724	
Gastos de administración	23	(11.270.058)	(10.551.469)	
Otros gastos, por función	23	(60.203)	(30.852)	
Ingresos financieros	23	327.560	1.244.308	
Costos financieros	23 - 30	(14.958.257)	(13.113.765)	
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(565.405)	(900.178)	
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	23	22	0	
Resultados por unidades de reajuste	23	966.376	615.085	
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(11.488.554)	(9.136.109)	
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	1.003.930	2.115.196	
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		(10.484.624)	(7.020.913)	
Ganancia (Pérdida)		(10.484.624)	(7.020.913)	
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(10.308.333)	(6.742.077)	
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	(176.291)	(278.836)	
Ganancia (pérdida)		(10.484.624)	(7.020.913)	
Ganancias por acción				
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	32	(8,4223)	(5,5085)
Ganancias por acción diluidas				
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	32	(8,4223)	(5,5085)

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados Integrales	Nota	Acumulado 01.01.2024	Acumulado 01.01.2023
	N°	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Ganancia (pérdida)		(10.484.624)	(7.020.913)
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	13	0	(117.919)
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		0	(117.919)
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación			
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		0	(117.919)
Otro resultado integral,		0	(117.919)
Resultado integral total		(10.484.624)	(7.138.832)
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(10.308.333)	(6.859.996)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		(176.291)	(278.836)
Resultado integral total		(10.484.624)	(7.138.832)

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		83.755.789	71.787.100
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(32.444.424)	(49.352.303)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(20.130.134)	(25.953.241)
Otros pagos por actividades de operación		(5.765.903)	(2.651.701)
Intereses pagados		(14.009.344)	(15.576.606)
Intereses recibidos		45.043	968.065
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		2.568.184	1.838.234
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		14.019.211	(18.940.452)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos			
		1.400	52.276
Compras de propiedades, plantas y equipos			
		(20.147)	(190.834)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(18.747)	(138.558)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo			
	18.5	34.444.634	59.890.313
Total importes procedentes de préstamos			
	18.5	34.444.634	59.890.313
Préstamos de entidades relacionadas			
	10.3	220.810	0
Pagos de préstamos			
	18.5	(50.728.446)	(32.124.622)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros			
	18.5	(629.094)	(911.145)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas			
	10.3	(830.019)	(876.981)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(17.522.115)	25.977.565
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
		(3.521.651)	6.898.555
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(3.521.651)	6.898.555
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6	6.321.508	27.172.745
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	2.799.857	34.071.300

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el período terminado al	Nota N°	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 01.01.2024		127.688.597	49.597.096	443.204	577.765	1.020.969	180.829.819	359.136.481	5.659.296	364.795.777
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)	25						(10.308.333)	(10.308.333)	(176.291)	(10.484.624)
Otro resultado integral	13			0		0	0	0	0	0
Resultado integral		0	0	0	0	0	(10.308.333)	(10.308.333)	(176.291)	(10.484.624)
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios							0	0	(1)	(1)
Total de cambios en patrimonio		0	0	0	0	0	(10.308.333)	(10.308.333)	(176.292)	(10.484.625)
Saldo Final al 31.03.2024	21 - 25	127.688.597	49.597.096	443.204	577.765	1.020.969	170.521.486	348.828.148	5.483.004	354.311.152

Por el período terminado al	Nota N°	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 01.01.2023		127.688.597	49.597.096	404.901	577.765	982.666	206.129.553	384.397.912	6.537.923	390.935.835
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)	25						(6.742.077)	(6.742.077)	(278.836)	(7.020.913)
Otro resultado integral	13			(117.919)		(117.919)	0	(117.919)	0	(117.919)
Resultado integral		0	0	(117.919)	0	(117.919)	(6.742.077)	(6.859.996)	(278.836)	(7.138.832)
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				(117.919)	0	(117.919)	0	0	0	0
Total de cambios en patrimonio		0	0	(117.919)	0	(117.919)	(6.742.077)	(6.859.996)	(278.836)	(7.138.832)
Saldo Final al 31.03.2023	21 - 25	127.688.597	49.597.096	286.982	577.765	864.747	199.387.476	377.537.916	6.259.087	383.797.003

SOCOvesa S.A. Y FILIALES

Notas a Los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Correspondiente al período terminado al 31 de marzo de 2024 y al año terminado al 31 de diciembre de 2023

1. INFORMACION GENERAL

Socovesa S.A. (en adelante el “Grupo de Empresas Socovesa”, “Empresas Socovesa”, la “Compañía” o la “Sociedad”) es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaría Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 N° 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Único Tributario de la Sociedad es el N° 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yáñez 2962, comuna de Providencia.

Hasta la fecha, los estatutos sociales de la Sociedad han sufrido diversas modificaciones, que se registran al margen de la inscripción social, siendo la última modificación la que consta en escritura pública del 10 de julio de 2007, otorgada en la notaría de Santiago de Andrés Rubio Flores.

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 N° 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

Las prácticas de gobierno corporativo de Empresas Socovesa se rigen por el siguiente marco legal: Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas; Reglamento de Sociedades Anónimas; Estatutos Sociales de Socovesa S.A.; Ley 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) - Ex Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

A partir del 29 de diciembre de 2007, la Sociedad está inscrita en el Registro de la Comisión para el Mercado Financiero con el número 983, y está, por lo tanto, sujeta a su fiscalización.

Empresas Socovesa es controlado por el señor Eduardo Gras Díaz y familia, a través de acciones a título personal de algunos miembros de la familia y de las siguientes sociedades: Inversiones San Miguel Ltda.; Inversiones La Cordillera; Inversiones Aseco Ltda.; Inversiones Lagos del Sur Ltda.; Inversiones Santa Montserrat Ltda.; Inversiones Santa Cecilia SCC; Inversiones Santa Carolina Ltda.; G y A S.A.; Inversiones Aguas Coloradas; Inversiones Río Moldava Ltda.; Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.; Inversiones San Miguel II SpA; Inversiones Santa Monserrat II Ltda.; Inversiones Lagos de Sur II Ltda.; Inversiones Santa Carolina II Ltda.; Inversiones Famca Ltda. e Inversiones Santa Cecilia II Ltda.

Descripción del Negocio

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporeales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

La Sociedad desarrolla su actividad en el área de negocio denominada Desarrollo Inmobiliario. Su participación la realiza a través de sus filiales.

Desarrollo Inmobiliario

La unidad de negocio Inmobiliario desarrolla su actividad en distintas filiales, contando cada una de ellas con su propia administración y debiendo reportar todas ellas al Gerente General Corporativo.

Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido; además, de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados. Por último, este sistema organizacional ha permitido el crecimiento de la unidad de negocio inmobiliario en forma sostenida y ordenada.

Los cinco grupos de empresas que componen el negocio Inmobiliario son:

- **Socovesa Santiago:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.
- **Socovesa Sur:** Incluye los proyectos ubicados desde la VII región hacia el Sur del territorio nacional.
- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana y Antofagasta.
- **Inmobiliaria Pilaes S.A.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas en altura de la Región Metropolitana en un rango de precio que actualmente está entre UF 2.000

y UF 4.000 por departamento.

- **Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.:** Aborda el negocio de desarrollo de proyectos de oficinas y equipamiento.

Principales Activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes grupos de activos identificables:

Inventarios: Corresponde a los terrenos que tienen definido un plan de construcción para un período de dos años, las obras en ejecución, las viviendas terminadas, las viviendas recibidas en parte de pago y los inventarios de materiales.

Propiedades de inversión: Corresponden principalmente a los terrenos y urbanizaciones sobre los cuales no se espera construir viviendas en el período de dos años y se mantiene en espera de obtener principalmente rentas de arrendamientos y/o plusvalía, adicionalmente existen bienes inmuebles para obtener rentas de arrendamiento.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

Los presentes Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 31 de marzo de 2024, los Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios y los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023; han sido preparados de acuerdo a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N°34 (NIC 34) “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés).

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2023, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En nota 5 a estos estados financieros consolidados intermedios se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

El criterio general usado por la Sociedad para la valorización contable de sus activos y pasivos es el costo, excepto los instrumentos financieros que se registran a valor razonable, por cuanto esta forma de medición periódica elimina o reduce incoherencias en sus valorizaciones y/o rendimientos.

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2023 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 22 de marzo de 2024, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 25 de abril de 2024.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios al 31 de marzo de 2024 y por el año terminado a 31 de diciembre de 2023.
- Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023.

- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 31 de marzo de 2024 de la Sociedad han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante IASB), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo, por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 24 de mayo de 2024.

Nuevos pronunciamientos contables:

La Sociedad aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2024. La Sociedad no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aún no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a NIIF que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
NIIF 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIC 7 y NIIF 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024

NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.

2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de NIIF 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de NIIF 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de NIIF 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la NIIF 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de NIIF 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con NIC 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma NIIF 16.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados

financieros de la entidad.

NIC 7 y NIIF 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la NIIF 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a NIIF, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Sociedad no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Por determinar

NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio – Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio spot cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio spot porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados e NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar y deben ser aplicadas en forma retrospectiva, permitiendo la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

2.4. Bases de consolidación

Filiales (Subsidiarias) son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene el control, entendiéndose por tal, la capacidad de reunir en conjunto los siguientes elementos: poder sobre la participada, exposición o derecho a rendimientos variables, procedentes de su participación en la participada y la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en importe de los rendimientos del inversor. Se considera que un inversionista tiene poder sobre una participada cuando el inversionista tiene derechos existentes que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, esto es, las actividades que afectan de manera significativa los retornos de la participada.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control es transferido al Grupo y se discontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

El Grupo de Empresas Socovesa usa el método de adquisición para contabilizar la compra de una filial. Este costo se determina al valor razonable de los activos, instrumentos de patrimonio emitidos y pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio, independientemente de la magnitud de cualquier interés minoritario. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se registra como plusvalía mercantil (Goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la Subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los saldos y transacciones del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en el rubro "Patrimonio; Participaciones no controladoras" en el Estado Consolidado de Situación Financiera.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación				
			31.03.2024			31.12.2023	31.03.2023
			Directo	Indirecto	Total	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	1		33,330000	33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.		0,000250	99,999750	100,000000	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.			99,990000	99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.			99,999900	99,999900	99,999900	99,999900
88452300-1	ALMAGRO S.A.			0,000001	100,000000	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.			99,998140	99,998140	99,998140	99,998140
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.		99,999947		99,999947	99,999947	99,999947
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,999998		99,999998	99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000	100,000000

(1) Estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

Para que exista control sobre una participada, el inversor tiene que estar expuesto a, o tener derecho sobre, los retornos variables de su involucración en la participada. Los retornos pueden ser positivos, negativos o ambos y no se limitan a los retornos habituales derivados de la tenencia de acciones.

Aun cuando el porcentaje de participación que posee Socovesa S.A. en esas sociedades, sea igual o inferior a un 50%, se concluye que cumple con la definición de control establecida en NIIF10, debido a que posee, entre otros, el control sobre la gestión financiera, administración, operaciones, definición y diseño del proyecto, servicios de venta, postventa, determinación de una estructura de financiación o la obtención de financiación, establecimiento de decisiones operativas y de capital de la entidad participada, incluidos los presupuestos. También el nombramiento, retribución o terminar el empleo de los proveedores de servicios de una entidad participada o personal clave de la gerencia, control de imagen y marketing, procesos contables y procesos operacionales. El poder se describe como los derechos presentes que dan la capacidad actual de dirigir aquellas actividades de la participada que afectan de manera significativa a los retornos de la misma (actividades relevantes).

La valoración de los activos y pasivos adquiridos se realiza de forma provisional en la fecha de toma de control de la sociedad, revisándose la misma en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de adquisición. Hasta que se determine de forma definitiva el valor razonable de los activos y pasivos, la diferencia entre el precio de adquisición y el valor contable de la sociedad adquirida se registra de forma provisional como plusvalía.

En el caso que la determinación definitiva de la plusvalía se realice en los estados financieros del año siguiente al de la adquisición de la participación, los rubros del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos se modifican para incorporar el valor de los activos y pasivos adquiridos y de la plusvalía definitiva desde la fecha de adquisición de la participación.

Los cambios de participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria, que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia que se produzca en la transacción se reconoce directamente en el patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora.

2.6. Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional del Grupo de Empresas Socovesa es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los Estados Financieros Consolidados.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes valores de cierre respectivamente:

Fecha	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	37.093,52	36.789,36	35.575,48
Dólar	981,71	877,12	790,41

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 31 de marzo de 2024 un 0,13% del total de activos consolidados (0,12% al 31 de diciembre de 2023) y los resultados que representan un 0,0% del resultado total consolidado (-1,84% al 31 de marzo de 2023); que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha de cierre del estado de situación financiera.
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones).
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En la consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras (o nacionales con moneda funcional diferente de la matriz), y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto. Cuando se vende o dispone la inversión (todo o parte), esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición.

Las diferencias de cambios, que surgen en esta conversión, se llevan a patrimonio neto (nota 13 y 21.4 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.7. Entidades Asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.

Las inversiones en entidades asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la plusvalía (neta de cualquier pérdida de deterioro acumulada) identificada en la adquisición.

La participación de la Sociedad en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos en reservas posteriores a la adquisición se reconoce en reservas. Cuando la participación de la Sociedad en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, la Sociedad no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos, en nombre de la asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

2.8. Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes. Esta información se detalla en nota 26 a los estados financieros consolidados intermedios.

2.9. Propiedades, plantas y equipos

Los terrenos de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo, menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere.

Para el resto de los activos fijos, su reconocimiento inicial es al costo, y en su medición posterior

son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

Las construcciones y obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación a la inversión promedio acumulada susceptible de activación.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.
- Gastos estimados necesarios para un futuro desmantelamiento, retiro o rehabilitación del lugar sobre el cual se construye el activo.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal y considera los valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los Estados de Resultados Integrales.

Al cierre de los presentes estados financieros, el grupo de empresas Socovesa, no tiene registrado en este rubro estimaciones de costos por desmantelamiento, remoción y/o rehabilitación de activos. Así como tampoco, existen indicios de deterioro del valor de estos activos de la empresa.

2.10. Propiedades de inversión

Se incluyen principalmente los terrenos y sus urbanizaciones, que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas, plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos, y no serán ocupados antes de 2 años en proyectos de construcción por el Grupo (ver nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de

transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

2.11. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en "Plusvalía". El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en asociadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la asociada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

El mayor valor (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios, se abona directamente a los estados consolidados de resultados integrales.

La adquisición de la filial Almagro S.A. determinó un menor valor (Goodwill) cuya valorización se somete a pruebas de deterioro anualmente (nota 15 a los estados financieros consolidados intermedios).

Licencias y Marcas

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza sus licencias a costo de adquisición, asignándole una vida útil definida y se muestran a costo neto de su amortización acumulada y pérdidas por deterioro. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las licencias hasta el término de su vida útil estimada.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca "Almagro" (nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 36.

Al 31 de marzo de 2024 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la marca "Almagro".

Servidumbres y Derechos de Agua

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre y derechos de agua que se presentan a costo histórico en el reconocimiento inicial. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil indefinida y se registran a costo menos las pérdidas por deterioro.

Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos. Los costos incurridos en proyectos de desarrollo se reconocen como activo intangible cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- Existe la capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Es posible demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- Es posible valorar, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El Grupo de Empresas Socovesa al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

El monto de la amortización de los activos intangibles de vida finita está incluida en la partida de “Gastos de administración” del “Estado de Resultados Integrales” (ver nota 23.1 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.12. Costos por intereses

El Grupo de Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses (neto de rendimientos) incurridos en este proceso se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (nota 30 a los estados financieros consolidados intermedios). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro “Costos financieros” (nota 23.5 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.14. Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros no derivados, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación (ver nota 13 a los estados financieros consolidados intermedios) y los activos no corrientes mantenidos para la venta, en tres categorías:

(i) Costo amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones (i) el modelo de negocio que lo sustenta tiene como objetivo mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas específicas únicamente a flujos de efectivo compuestos por pagos de principal e intereses (criterio SPPI). Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado en el Grupo son: equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otros activos financieros y préstamos. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva. El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

(ii) Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones: (i) se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales cumplen con el criterio SPPI. Estas inversiones se reconocen en el

estado de situación financiera consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas o que tienen muy poca liquidez, normalmente el valor razonable no es posible determinarlo de forma fiable, por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su costo de adquisición o por un monto inferior si existe evidencia de su deterioro. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran en el estado de resultados integrales consolidado: Otros resultados integrales, hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, momento en el que el monto acumulado en este rubro es imputado íntegramente en la ganancia o pérdida del período. En caso de que el valor razonable sea inferior al costo de adquisición, si existe una evidencia objetiva de que el activo ha sufrido un deterioro que no pueda considerarse temporal, la diferencia se registra directamente en pérdidas del período.

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad no presenta este tipo de activos financieros.

(iii) Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

Se incluye en esta categoría la cartera de negociación, aquellos activos financieros que han sido designados como tales en el momento de su reconocimiento inicial y que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable y los activos financieros que no cumplen con las condiciones para ser clasificados en las dos categorías anteriores. Se valorizan en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable y las variaciones en su valor se registran directamente en resultados en el momento que ocurren. Las compras y ventas de activos financieros se contabilizan utilizando la fecha de negociación.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 31 de marzo de 2024 no hay indicadores que muestren que exista deterioro observable.

2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

Los contratos suscritos por la Sociedad se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Coberturas del valor razonable de pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable);
- Coberturas de un riesgo concreto asociado a un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo); o
- Coberturas de una inversión neta en una entidad del extranjero o cuya moneda funcional es diferente a la de la matriz (cobertura de inversión neta).

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para manejar varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

El resultado no realizado se reconoce en el período en que los contratos son realizados o dejan de cumplir el objetivo para el cual fueron suscritos.

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios, el Grupo de Empresas Socovesa no tiene este tipo de instrumentos.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto. La ganancia o pérdida relacionadas con la porción efectiva de permutas de interés (“swaps”) que cubren préstamos a tasas de interés fijas se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como “gastos financieros”. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce también en el estado de resultados como “otras ganancias/ (pérdidas) -neto”. Los cambios en el valor razonable de los préstamos a tasa de interés fijas cubiertos atribuibles al riesgo de tasa de interés se reconocen en el estado de resultados como “gastos financieros”.

Si la cobertura deja de cumplir con los criterios para ser reconocida a través del tratamiento contable de coberturas, el ajuste en el valor en libros de la partida cubierta, para la cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, se amortiza en resultados en el período remanente hasta su vencimiento.

Coberturas de flujos de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y que califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relativa a la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados en el rubro “otras ganancias/(pérdidas) neto”. Los montos acumulados en el patrimonio neto se reclasifican al estado de resultados en los períodos en los que la partida cubierta afecta los resultados (por ejemplo, cuando la venta proyectada cubierta ocurre o el flujo cubierto se realiza). Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo existencias o activos fijos), las ganancias o pérdidas previamente reconocidas en el patrimonio se transfieren del patrimonio y se incluyen como parte del costo inicial del activo. Los montos diferidos son finalmente reconocidos en el costo de los productos vendidos, si se trata de existencias, o en la depreciación, si se trata de activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando deja de cumplir con los criterios para ser reconocido a través del tratamiento contable de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio a esa fecha permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción proyectada afecte al estado de resultados. Cuando se espere que ya no se producirá una transacción proyectada la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se transfiere inmediatamente al estado de resultados en el rubro (Ej.: “otras ganancias/(pérdidas) neto”).

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios, el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de instrumentos de cobertura.

Cobertura de inversión neta en el exterior

Las coberturas de inversiones netas de operaciones en el exterior (o de subsidiarias/asociadas con moneda funcional diferente de la de la matriz) se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujos de efectivo.

Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relacionada con la porción efectiva de la cobertura se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva de la cobertura se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro “otras ganancias/(pérdidas) neto”.

Las ganancias y pérdidas acumuladas en el patrimonio se transfieren al estado de resultados cuando la operación en el exterior se vende o se le da parcialmente de baja.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios, el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de contabilidad de cobertura.

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Ciertos instrumentos financieros derivados no califican para ser reconocidos a través del tratamiento contable de coberturas y se registran a su valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Cualquier cambio en el valor razonable de estos derivados se reconoce inmediatamente en el estado de ganancias y pérdidas en el rubro “otras ganancias/(pérdidas) neto”.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, es decir, de presentación en el estado de situación financiera por su importe neto, sólo cuando las entidades dependientes tienen tanto el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos, como la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

2.16. Inventario

La valorización de los inventarios incluye todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual.

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

- Mantenedos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- En procesos de construcción con vistas a esa venta o;
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción;
- Terrenos.

El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos o traspasados de Propiedades de Inversión con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción. Para su valorización se utiliza el método del costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a desembolsos efectuados en virtud de los contratos de construcción a suma alzada, y su valorización se realiza a costo.
- Viviendas en stock: corresponde a viviendas recepcionadas nuevas y viviendas recibidas en parte de pago, disponibles para la venta, las cuales se valorizan al costo.
- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

Los principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones en libros que superen el valor neto de realización.

Inventario no corriente

La Sociedad presenta bajo el rubro “Inventarios no corrientes”, todas las obras en ejecución cuya fecha de recepción sea mayor a doce meses a la fecha de cierre de los estados financieros. Y los terrenos que no tienen definido un plan de desarrollo antes de doce meses, a la fecha de cierre de los estados financieros.

2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son las dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El valor de libros del activo se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados en el rubro “Otros gastos, por función”. Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta “Otros gastos, por función” en el estado de resultados.

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la NIIF 9, y se presentan en nota 9 a los estados financieros consolidados intermedios.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene definida su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de incobrabilidad de tales deudores, basado en el modelo simplificado de pérdidas crediticias esperadas establecido en NIIF 9. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos con superioridad a un año de cada cliente, ajustada de acuerdo a variables

macroeconómicas, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a los clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo (Entidades Bancarias). También se establecen provisiones cuando se protestan documentos de los deudores comerciales y/o se han agotados todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

La tasa de incobrabilidad aplicada para la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, generalmente corresponde al 100% del saldo neto adeudado. Esta tasa de incobrabilidad se aplica según se cumplan las condiciones descritas en el párrafo anterior.

2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos desde la fecha de origen, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario (nota 6 a los estados financieros consolidados intermedios). En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros contables se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

El Grupo de Empresas Socovesa confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo.

Actividades de Operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por la construcción y venta de viviendas.

Actividades de Inversión: Corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las inversiones en unidades generadoras de efectivo.

Actividades de Financiación: Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de sus pasivos de carácter financiero. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las obtenciones y pagos de préstamos con entidades bancarias y empresas asociadas.

2.19. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias emitidas, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión. La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única (ver nota 21 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa,

corresponden principalmente a proveedores, anticipos y depósitos de clientes, obligaciones por compras de terrenos, anticipos de contratos de construcción y retenciones, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.21. Otros pasivos financieros corrientes

Los préstamos bancarios, obligaciones con el público y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados Integrales durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

El Grupo de Empresas Socovesa determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la ley de impuesto a la renta y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera de la Sociedad. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los Estados Financieros Consolidados. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a

disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

2.23. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo del derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 (Beneficios del Personal).

2.24. Provisiones

Las provisiones se estiman por el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado; es probable que requiera una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y puede hacerse una estimación fiable del monto de la obligación (nota 20 a los estados financieros consolidados intermedios).

La Sociedad no tiene registrada provisiones por indemnización por años de servicios, por no tener pactado el beneficio.

La Sociedad revisa periódicamente la cuantificación de las provisiones considerando la mejor información disponible.

2.25. Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor justo cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones estatales relacionadas con costos, se difieren como pasivo y se reconocen en el estado de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costos que pretenden compensar. Las subvenciones estatales relacionadas con la adquisición de propiedad, planta y equipos se presentan netas del valor del activo correspondiente y se abonan en el estado de resultados sobre una base lineal durante las vidas esperadas de los activos.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones gubernamentales principalmente referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en la Zona Austral del país. Este beneficio se registra como un menor costo de mano de obra en la existencia y se reconoce en resultado cuando se costean las unidades vendidas; contra el reconocimiento de un activo en el rubro "Activos por impuestos corrientes, corrientes y no corrientes".

2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como “Corrientes” aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como “No Corriente” los de vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado a discreción de la Sociedad, estos se clasifican como no corrientes.

2.27. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando se han cumplido satisfactoriamente los pasos establecidos en la NIIF 15 y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la compañía. Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se contabilizan atendiendo al fondo económico de la operación y se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- se han transferido al cliente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes;
- la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el monto de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad;
- y los costos incurridos, o por incurrir, asociados con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

El Grupo analiza y toma en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por NIIF 15 a los contratos con sus clientes: (i) identificación del contrato, (ii) identificar obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio, y (v) reconocer el ingreso. Además, el Grupo también evalúa la existencia de costos incrementales de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

En la eventualidad de que existan contratos en los que el Grupo realice múltiples actividades generadoras de ingresos (contratos de elementos múltiples), los criterios de reconocimiento serán de aplicación a cada componente separado identificable de la transacción, con el fin de reflejar la sustancia de la transacción, o de dos o más transacciones conjuntamente, cuando estas están vinculadas de tal manera que el efecto comercial no puede ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones. En este caso, el Grupo excluirá de la cifra de ingresos ordinarios aquellas, entradas brutas de beneficios económicos recibidas cuando actúe como agente o

comisionista por cuenta de terceros, registrando únicamente como ingresos ordinarios los correspondientes a su propia actividad.

La Sociedad determinará y revelará el monto agregado del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas (o parcialmente no satisfechas) al final del período sobre el que se informa.

El Grupo de Empresas Socovesa reconoce y registra los ingresos provenientes de sus operaciones ordinarias según se explica a continuación:

Ingresos unidad de negocio Desarrollo Inmobiliario: Los ingresos de explotación se reconocen cuando se suscribe la escritura de compra-venta de la propiedad vendida.

Otros ingresos menores correspondientes principalmente a ingresos por dividendos, arriendos, intereses, asesorías y servicios.

- Dividendos: Los dividendos provenientes de inversiones se reconocen al momento de establecer el derecho a recibir el pago.
- Arriendos: Se reconocen al momento de su devengamiento.
- Intereses: Estos se generan principalmente por activos financieros mantenidos a su vencimiento, colocaciones financieras, préstamos a empresas relacionadas y por saldos de precio menores de clientes inmobiliarios; estos se reconocen a su devengamiento utilizando el método del interés efectivo, aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente. Estos ingresos se presentan en el rubro “Ingresos financieros” del “Estado de Resultados Integrales”.
- Asesorías y Servicios: Se reconocen al momento de su devengamiento.

2.28. Arrendamientos

Al inicio de un contrato, la Sociedad evalúa si éste le otorga el derecho a controlar el uso de un activo identificado (explícita o implícitamente); si le da el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el periodo de vigencia; y si tiene derecho a dirigir y operar el uso del activo.

La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo de arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio o antes, más los costos directos iniciales incurridos.

El activo por derecho de uso se deprecia utilizando el método lineal desde la fecha de inicio hasta el final del período de vida útil estimada, de acuerdo al plazo del contrato y considerando las futuras renovaciones. Además, el activo por derecho de uso se reduce por pérdidas por deterioro del valor.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos futuros y se descuenta utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o la tasa de endeudamiento de Empresas Socovesa.

Los arrendamientos de corto plazo, igual o inferior a un año, o arrendamiento de activos de bajo valor se exceptúan de la aplicación de los criterios de reconocimiento descritos anteriormente, reconociendo los pagos por arrendamiento como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

La Sociedad presenta los activos por derecho de uso en el rubro de “Propiedades, plantas y equipos” y las obligaciones asociadas en “Pasivos por arrendamientos”, corrientes y no corrientes, dentro de los Estados Consolidados de Situación Financiera.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene contratos de arrendamientos financieros vigentes (nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.29. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor entre el valor libro y el valor razonable menos los costos para su venta.

Los activos son clasificados en este rubro, cuando el valor contable puede ser recuperado a través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata en la condición en que se encuentra.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios la Sociedad no posee este tipo de activos.

2.30. Distribución de dividendos

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de cierre anual de los Estados Financieros, es decir, al 31 de diciembre de cada año. Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo.

Cuando la Sociedad obtiene utilidades, provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% de dicha utilidad.

2.31. Activos biológicos

Los activos biológicos de Socovesa S.A. y subsidiarias están compuestos por plantaciones de vides en formación.

Las vides se clasifican como viñas en formación desde su nacimiento hasta el tercer año en formación; a partir de esta fecha se comienza a obtener producción y por lo tanto, se clasifican como viñas en producción, las cuales comienzan a amortizarse.

La Sociedad ha definido como política para valorizar los activos biológicos, el método del costo amortizado menos pérdidas por deterioro, debido a que en la actualidad es poco factible determinar

de manera fiable el valor razonable de las vides en formación o producción. Esto se basa en que en Chile no hay un mercado activo para las vides plantadas en formación y/o producción, dado que éstas no son un bien comúnmente transado en la industria vitivinícola.

2.32. Reclasificaciones

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el período terminado al 31 de marzo de 2024. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del ejercicio anterior.

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 11 de abril de 2008, aprobó la Política de Inversiones y Financiamiento (la cual aún se encuentra vigente) que se señala a continuación:

3.1. Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa, a través de sus filiales inmobiliarias, está invirtiendo constantemente en terrenos para el desarrollo de su negocio inmobiliario, y la política es mantener un stock de terrenos equivalente a entre 3 y 5 años de uso.

La compra de terrenos es financiada con el capital propio de la compañía. Las líneas que se tienen con los bancos son para capital de trabajo, las cuales están garantizadas con activos inmobiliarios, principalmente terrenos. Adicionalmente, para no sobre exigir el financiamiento con los bancos, se han realizado compras de terrenos con créditos directos de los vendedores. En el caso de las asociaciones, el aporte de los socios al capital original que se genera al crear las sociedades, se destina a la compra de los terrenos que posteriormente se hipotecan con el fin de obtener líneas para la operación de estas empresas.

Las filiales inmobiliarias de la Sociedad cuentan con un equipo de desarrollo orientado a identificar y aprovechar aquellas oportunidades de negocios que le permitan crecer en forma rápida y con márgenes atractivos en los distintos segmentos de casas, departamentos, oficinas y otros productos inmobiliarios.

Empresas Socovesa busca ingresar a nuevos nichos de mercado que presenten oportunidades para el desarrollo de proyectos con rentabilidades atractivas, o en nuevos mercados geográficos que han mostrado interesantes niveles de crecimiento en su actividad económica, replicando el modelo de negocios actual.

Adicionalmente a los proyectos que están hoy en desarrollo (nota 11 a los estados financieros consolidados intermedios), la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

El Grupo de Empresas Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

Al respecto, la Sociedad ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos, o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

Los financiamientos alternativos corresponden a:

- Deuda directa con vendedores de terrenos: Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados intermedios, existen compras de terrenos financiados con deuda directa adquirida con los vendedores (nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios).

Estas tienen una estructura de pago para cada caso en particular, que va desde 1 año hasta 4 años contados desde la firma de la escritura de compraventa.

- Opciones de compraventa: Existen promesas de compraventa que más que una forma de financiamiento, corresponden a compromisos adquiridos con los vendedores de estos terrenos.

Estos derechos podemos ejercerlos o cederlos a otras empresas del grupo. Cualquiera sea la opción, la forma última de financiamiento es con capital de trabajo. Actualmente se mantiene vigente una promesa de compraventa de terrenos que contienen opciones que solo pueden ser ejercidas por algunas filiales del Grupo, que para efectos de presentación a nivel consolidado se eliminan (ver nota 14 y 27.1.c a los estados financieros consolidados intermedios).

3.3. Maquinarias y Equipos

Las filiales del Grupo de Empresas Socovesa arriendan la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios o arrendamiento financiero (nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.4. Patentes y Otros Activos

Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o know how externos a la organización.

3.5. Principales Activos

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en los Inventario corrientes y no corrientes y en Propiedades de Inversión (nota 1 a los estados financieros consolidados intermedios “Principales activos”).

4. MERCADO OBJETIVO

Desarrollo Inmobiliario

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de viviendas con y sin subsidio, proyectos de oficinas, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de los terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio a través de sus filiales inmobiliarias.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra de terrenos y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos a ese segmento.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Socovesa S.A. efectúa estimaciones y supuestos. Estas estimaciones están basadas en el mejor conocimiento de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios. Sin embargo, es posible que acontecimientos en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría, conforme a lo establecido en NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros. Las estimaciones y supuestos que pudiesen causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en los próximos años se presentan a continuación:

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles

El Grupo de Empresas Socovesa evalúa anualmente si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la nota 2.13 a los estados financieros consolidados intermedios. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en nota 15 a los estados financieros consolidados intermedios.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2023, no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada.

En cuanto a la marca Almagro, al 31 de diciembre de 2023 el valor resultante de la valuación fue superior al valor libro neto reconocido por Socovesa S.A., lo cual indica que no existió deterioro del activo Marca (ver nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios).

5.2. Valor razonable de derivados

El valor razonable de los instrumentos derivados se determina usando técnicas de valuación. El Grupo de Empresas Socovesa aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada estado de situación financiera.

5.3. Activo por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos requiere la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. La Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

5.4. Estimación provisión garantía legal

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene una provisión de garantía post-venta, que corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 diciembre de 2023, es el siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Efectivo en caja	105.710	106.693
Saldos en bancos	2.213.457	4.124.309
Fondos mutuos (a)	480.690	1.180.527
Pactos Financieros (b)	0	909.979
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.799.857	6.321.508

La composición del rubro por tipo de moneda al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	2.799.857	6.321.508
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		2.799.857	6.321.508

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no existen restricciones de uso para alguna partida de efectivo y efectivo equivalente.

a. El detalle de los Fondos Mutuos es el siguiente:

Al 31 de Marzo de 2024								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original M\$	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre \$	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Total M\$
28.03.2024	Estado, Solvente, Serie A	\$	45.000	21.012,2085	2.143,1229	45.000	32	45.032
28.03.2024	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	42.380	30.339,4283	1.397,8646	42.380	30	42.410
28.03.2024	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	14.600	10.452,2127	1.397,8646	14.600	11	14.611
28.03.2024	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	139.793	81.409,3467	1.718,3322	139.793	95	139.888
28.03.2024	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	121.000	70.465,1498	1.718,3322	121.000	83	121.083
28.03.2024	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	60	9,7028	6.151,6394	60	0	60
28.03.2024	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	49.367	8.030,1169	6.151,6394	49.367	31	49.398
28.03.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	56.064	9.548,4385	5.875,1200	56.064	34	56.098
28.03.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	12.102	2.061,1813	5.875,1200	12.102	8	12.110
Totales						480.366	324	480.690

Al 31 de diciembre de 2023								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original M\$	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre \$	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Total M\$
29.12.2023	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	180.046	3.747,1936	48.075,0266	180.046	100	180.146
29.12.2023	Bice, Tesorería, Serie Clásica	\$	204.834	53.024,6717	3.865,5029	204.834	133	204.967
29.12.2023	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	69.124	50.391,1733	1.372,6813	69.124	47	69.171
29.12.2023	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	650.000	473.955,5933	1.372,6813	650.000	590	650.590
29.12.2023	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	75.602	44.820,6824	1.687,8988	75.602	51	75.653
Totales						1.179.606	921	1.180.527

b. El detalle de los Pactos es el siguiente:

Al 31 de Diciembre de 2023								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Monto Contratado M\$	Tasa periodo %	Vencimiento	Monto Contratado Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Valor Presente M\$
29.12.2023	Banco Estado	\$	909.203	0,640%	02.01.2024	909.203	776	909.979
Totales						909.203	776	909.979

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos Financieros corrientes y no corrientes (ver nota 2.14 a los estados financieros consolidados intermedios) al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	31 de marzo de 2024			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	213.175	1.073.310	0	1.286.485
Total Corriente	213.175	1.073.310	0	1.286.485
Pagarés (a)	0	2.015.822	0	2.015.822
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	2.015.822	0	2.020.353
Total	217.706	3.089.132	0	3.306.838

Instrumentos Financieros	31 de diciembre de 2023			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	196.355	1.431.463	0	1.627.818
Total Corriente	196.355	1.431.463	0	1.627.818
Pagarés (a)	0	2.028.676	0	2.028.676
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	2.028.676	0	2.033.207
Total	200.886	3.460.139	0	3.661.025

a. El detalle de los Pagarés al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Período %	31.03.2024		31.12.2023	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	01-06-2023	01-06-2033	1.902,27	UF	4,33%	72.899	0	71.528	0
Aguas Andinas S.A.	07-06-2023	07-06-2033	1.878,36	UF	4,33%	72.138	0	70.801	0
Aguas Andinas S.A.	05-01-2024	05-01-2034	359,83	UF	5,15%	13.509	0		
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	317.946	0	312.616	0
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	173.719	0	171.040
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	308.662	0	302.723	0
Aguas Araucanía S.A.	22-12-2022	22-12-2034	902,99	UF	2,92%	0	34.746	0	34.215
Aguas Araucanía S.A.	19-05-2023	19-05-2034	1.200,18	UF	4,03%	0	46.073	0	45.247
Aguas Cordillera S.A.	12-03-2021	12-03-2031	1.421,01	UF	1,19%	54.629	0	54.026	0
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	308.581	0	302.337	0
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	85.757	0	84.031	0
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	45.664	0	0	44.898
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	69.175	0	67.936
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	103.790	0	101.918
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	12.455	0	12.234
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	29.988	0	29.525
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	43.826	0	43.150
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%	0	1.888	0	1.860
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	1.042,92	UF	2,03%	0	43.584	0	43.010
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	20,61	UF	2,03%	0	863	0	850
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	85,49	UF	1,88%	0	3.478	0	3.432
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	752,91	UF	1,88%	0	30.618	0	30.225
Aguas San Pedro S.A.	27-10-2019	27-10-2034	13,47	UF	1,64%	0	537	0	531
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	858,64	UF	1,59%	0	34.112	0	33.697
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	1.321,41	UF	1,59%	0	52.492	0	51.860
Aguas San Pedro S.A.	25-04-2022	25-04-2037	1.517,01	UF	1,83%	0	58.280	0	57.542
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	0	0	23.329	0
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	0	0	111.232	0
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	0	0	288.629	0
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	6.700	0	6.566	0
Essal S.A.	08-09-2023	08-09-2038	195,08	UF	4,90%	0	7.400	0	7.266
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	395.598	0	389.767
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	210.480	0	207.368
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	331.577	0	325.952
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	48.146	0	47.309
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	282.997	0	277.844
Total						1.286.485	2.015.822	1.627.818	2.028.676

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos no Financieros corrientes al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Otros Activos No Financieros	Desarrollo Inmobiliario	
	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pagos por amortizar (1)	1.053.852	566.459
Valores en garantía	408.354	388.717
Seguros pagados por anticipado	171.544	271.394
Publicidad anticipada	0	913
Total	1.633.750	1.227.483

(1) Corresponde a desembolsos pagados de forma anticipada que se amortizan por consumo (Beneficios al personal, artículos de oficina) o por vencimientos periódicos (Licencia de uso o mantención de software).

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

9.1 La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes” al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Desarrollo Inmobiliario	
	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Cientes ventas viviendas (a)	56.954.539	63.768.122
Documentos por cobrar (b)	26.152.820	24.790.806
Otras cuentas por cobrar	5.574.361	6.715.235
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	5.030.953	6.570.981
Cientes ventas varias	998.700	850.585
Fondo a rendir	251.827	296.224
Anticipo a proveedores	221.190	229.204
Cuentas corrientes del personal	184.382	201.886
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.471.686)	(2.475.399)
Total	92.897.086	100.947.644

- a) Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).
- b) Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.

9.2 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023, son los siguientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Desarrollo Inmobiliario	
	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	60.015.399	51.587.385
Con vencimiento entre tres y seis meses	21.516.986	34.697.456
Con vencimiento mayor a seis meses	11.364.701	14.662.803
Total	92.897.086	100.947.644

9.3 Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

Provisión de pérdidas por deterioro	Desarrollo Inmobiliario	
	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo inicial	2.475.399	2.602.038
Aumentos (disminuciones) del período	(3.713)	(126.639)
Saldo final	2.471.686	2.475.399

9.4 El detalle de los montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad son los siguientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de	Desarrollo Inmobiliario	
	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldos vigentes	80.544.037	88.510.130
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	1.379.982	3.676.565
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.294.663	1.198.672
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	4.038.844	3.999.788
Saldos vencidos sobre 365 días	5.639.560	3.562.489
Total	92.897.086	100.947.644

9.5 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Documentos por cobrar (ver nota 9.1 letra b)	3.352.871	2.767.158
Clientes por venta de colegio	1.302.670	1.288.176
Clientes por venta de terreno	1.056.772	1.048.106
Total	5.712.313	5.103.440

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44, 146 y 147 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los trasposos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio anual, en pesos de un 12,47% a marzo de 2024 (en pesos de 13,89% a marzo de 2023 y 13,42% a diciembre de 2023), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija anual en UF de un 1% al 31 de marzo de 2024 y 2023 y al 31 de diciembre de 2023.

Los préstamos a Madagascar SpA. son en UF con un interés del 2,5% anual, compuesto base 360 días; con vencimiento a más tardar el día 22 de enero de 2026.

La Sociedad tiene como política informar las principales transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio excluyendo las filiales directas e indirectas que se exponen en nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios "Sociedades filiales".

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
						31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$	M\$	M\$
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Préstamos	con vencimiento	Asociada	UF	0	0	17.295.263	16.234.009
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	10.972	0	0	0
Total						10.972	0	17.295.263	16.234.009

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes	
						31.03.2024	31.12.2023
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	3.373.224	3.337.220
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	1.372.460	1.140.470
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CLP	40	40
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A	Traspaso de fondos	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	0	291
Total						4.745.724	4.478.021

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de marzo de 2024 y 2023.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	M\$				
				31.03.2024	Efecto en resultados (cargo) / abono	31.03.2023	Efecto en resultados (cargo)/abono	
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Asociada	Traspos de fondos cargos	1	830.019	0	170.617	0
			Reajustes devengados (activo)		128.500	128.500	148.894	148.894
			Intereses devengados (activo)		102.735	102.735	80.620	80.620
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)		8.413	(8.413)	8.757	(8.757)
			Reajustes devengados (pasivo)		27.591	(27.591)	45.853	(45.853)
			Facturas recibidas (arriendos)		240.068	(240.068)	443.007	(443.007)
			Pago de Facturas recibidas (arriendos)		240.068	0	443.007	0
			Traspos de fondos cargos	1	0	0	706.364	0
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Relacionada con Director	Compras		0	0	97	(97)
			Pago de Facturas recibidas		291	0	0	0
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)		0	0	769	0
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)		0	0	769	0
			Gastos comunes emitidos		0	0	217	0
			Pago de gastos comunes		0	0	331	0
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)		28.713	28.713	27.568	27.568
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)		19.119	0	18.323	0
			Facturación emitida (servicios)		4.825	4.055	5.743	4.826
			Pago de facturación emitida (servicios)		3.447	0	4.227	0
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)		11.180	(11.180)	6.967	(6.967)
			Traspos de fondos abonos	2	220.810	0	0	0
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos		9.754	(9.754)	37.603	(37.603)
7.259.661-7	Rene Castro Delgado	Director de la Matriz	Asesorías		16.602	(16.602)	15.954	(15.954)

El resumen de los movimientos de (pagos) y cobros de préstamos a entidades relacionadas es el siguiente:

DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	M\$		
	31.03.2024	31.03.2023	
Traspos de fondos (cargos)	1	(830.019)	(876.981)
Traspos de fondos abonos	2	220.810	0
Flujo de efectivo neto de pagos de préstamos a entidades relacionadas		(609.209)	(876.981)

10.4 Directorio y Gerencia de la Sociedad

El Directorio está compuesto por siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

La estructura organizacional está compuesta por una Gerencia General Corporativa, de la cual dependen las Gerencias Generales de las diferentes filiales (área de negocio inmobiliario) y las Gerencias Corporativas de apoyo.

Existe un comité ejecutivo integrado por tres miembros que corresponden al Presidente y Vicepresidente del Directorio de Socovesa S.A. y el Gerente General Corporativo; hasta el 30 de septiembre de 2023 incluía además un miembro que participaba en los Directorios de las Filiales Directas.

Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 fijó los siguientes montos para el período mayo 2023 a abril 2024 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 14 de abril de 2022 para el periodo mayo 2022 a abril 2023).

a) Dietas por asistencia a sesiones

Para el período mayo 2023 a abril 2024, mayo 2022 a abril 2023.

Una dieta de asistencia a sesión de 350 Unidades de Fomento para el Presidente, 165 Unidades de Fomento para el Vicepresidente y 125 Unidades de Fomento para cada Director.

b) Participación en utilidades

Una remuneración variable para la totalidad de los señores directores, ascendente a un 1,6% bruto de las utilidades distribuibles del ejercicio, remuneración que deberá ser distribuida entre los directores a razón de un 55% para el Presidente y un 45% para los restantes directores, en iguales partes, previa aprobación de los estados financieros correspondientes. El monto provisionado se presenta en el rubro “Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes”.

Remuneración del Comité de Directores

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 50 Bis de la ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular N° 1956 de la Comisión para el Mercado Financiero, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 fijó los siguientes montos para el período mayo 2023 a abril 2024 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 14 de abril de 2022 para el período mayo 2022 a abril 2023).

Para el período mayo 2023 a abril 2024, mayo 2022 a abril 2023.

La remuneración de los miembros de Comité de Directores será un tercio de la dieta por asistencia a sesión fijada respecto de los directores, es decir, 41,67 Unidades de Fomento por asistencia a sesión de cada miembro del Comité.

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.03.2024			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2024 al 31.03.2024	38.739	0	38.739
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2024 al 31.03.2024	18.263	0	18.263
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2024 al 31.03.2024	13.835	4.610	18.445
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2024 al 31.03.2024	13.835	0	13.835
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2024 al 31.03.2024	13.835	4.610	18.445
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2024 al 31.03.2024	13.835	4.610	18.445
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2024 al 31.03.2024	13.835	0	13.835
Total			126.177	13.830	140.007

Retribución Directorio		31.03.2023			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2023 al 31.03.2023	37.225	0	37.225
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2023 al 31.03.2023	17.549	0	17.549
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2023 al 31.03.2023	13.295	2.952	16.247
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2023 al 31.03.2023	13.295	0	13.295
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2023 al 31.03.2023	13.295	2.952	16.247
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2023 al 31.03.2023	13.295	2.952	16.247
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2023 al 31.03.2023	13.295	0	13.295
Total			121.249	8.856	130.105

Remuneración de Ejecutivos Principales

La Sociedad y sus filiales tienen establecido para sus ejecutivos principales, un régimen de remuneraciones fijas y un plan de participaciones variables por cumplimiento de objetivos anuales y/o de aportación a los resultados de la Sociedad.

Las participaciones variables se provisionan al cierre del ejercicio (devengo) y son pagadas en el periodo siguiente una vez aprobados los estados financieros del año anterior.

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones pagadas en el periodo, de los ejecutivos principales de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	31.03.2024		31.03.2023	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	13	633.997	13	627.163
Total		633.997		627.163

Remuneración de Directores en Filiales

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 para los Señores Directores de las Filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. y Almagro S. A. es el siguiente:

Retribución Directorio Filiales			31.03.2024	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2024 al 31.03.2024	28.239	
Total			28.239	

Retribución Directorio Filiales			31.03.2023	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2023 al 31.03.2023	27.125	
Hugo Ovando Zeballos	2 Director	01.01.2023 al 31.03.2023	49.634	
Mauricio Varela Labbe	3 Director	01.01.2023 al 31.03.2023	9.042	
Blas Troncoso Montegu	3 Director	01.01.2023 al 31.03.2023	9.042	
Andrea Wormald Langdon	3 Director	01.01.2023 al 31.03.2023	9.042	
Total			103.885	

- (1) Cargo de Presidente en: Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. y Almagro S.A. a contar de 01 de octubre de 2023
- (2) Cargo de Presidente en Almagro S.A., hasta el 30 de septiembre de 2023.
- (3) El monto de la retribución de estos ejecutivos está contenida en el punto anterior "Remuneración de Ejecutivos Principales".

11. INVENTARIOS

a) La composición del rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Clases de Inventarios	Desarrollo Inmobiliario					
	31 de marzo de 2024			31 de diciembre de 2023		
	Inventario Corriente M\$	Inventario No Corriente M\$	Total M\$	Inventario Corriente M\$	Inventario No Corriente M\$	Total M\$
Terrenos	0	74.713.093	74.713.093	0	79.058.941	79.058.941
Viviendas terminadas	215.212.409	2.269.817	217.482.226	256.276.587	2.255.498	258.532.085
Viviendas recibidas en parte de pago	24.225.914	0	24.225.914	21.768.399	0	21.768.399
Otros inventarios	887.118	275.710	1.162.828	671.378	275.710	947.088
Obras en ejecución	210.237.983	107.378.657	317.616.640	193.526.495	95.617.606	289.144.101
Total	450.563.424	184.637.277	635.200.701	472.242.859	177.207.755	649.450.614

b) Rebaja de Inventarios reconocidos como costo y gasto financiero que forma parte del costo

El Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Desarrollo Inmobiliario	53.534.900	35.954.486
Totales	53.534.900	35.954.486

El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período es el siguiente:

Gastos financieros que forman parte del costo reconocidos en el período	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Desarrollo Inmobiliario	4.021.804	1.573.677
Totales	4.021.804	1.573.677

c) Información adicional

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, existen inventarios (terrenos, viviendas terminadas y obras en ejecución) pignorados en garantía de obligaciones financieras (ver nota 28.b a los estados financieros consolidados intermedios).

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

12.1 Activos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores	8.699.991	1.847.468
Pagos provisionales mensuales	353.006	3.527.316
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	0	3.218.987
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.629.464	10.555.574
Otros créditos por aplicar a la renta	350	1.012.338
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	35.361.609	38.799.306
Impuestos por recuperar año actual	46.344.429	57.113.521
Activos por impuestos corrientes (bruto)	55.044.420	58.960.989
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(70.748)	(906.539)
Impuestos por recuperar, parte no corriente	(13.875.812)	(13.776.225)
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	41.097.860	44.278.225

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.629.464	10.555.574
Iva crédito fiscal	3.246.348	3.220.651
Total	13.875.812	13.776.225

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Impuesto a la renta del año	259.262	1.078.741
Impuesto a la renta de años anteriores	172.202	0
Impuesto a la renta	431.464	1.078.741
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(70.748)	(906.539)
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	360.716	172.202

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

La composición del rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de marzo de 2024										
Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2024	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit asociadas	Saldo al 31.03.2024
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Madagascar SpA	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1	(565.334)	0	0	565.334	1
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.538.031	0	0	0	0	1.538.031
Inversiones Santa Sofia S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(71)	0	0	71	1
Total					1.538.033	(565.405)	0	0	565.405	1.538.033

Al 31 de diciembre de 2023										
Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2023	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit asociadas	Saldo al 31.12.2023
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Madagascar SpA. (1)	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1.206.736	(2.653.072)	0	0	1.446.337	1
Inversiones Los Andes S.A. (2)	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.541.972	(42.244)	0	38.303	0	1.538.031
Inversiones Santa Sofia S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	1.628	(1)	0	(1.627)	1
Total					2.748.709	(2.693.688)	(1)	38.303	1.444.710	1.538.033

Al 31 de marzo de 2023										
Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2023	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit asociadas	Saldo al 31.03.2023
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Madagascar SpA. (1)	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1.206.736	(770.975)	0	0	0	435.761
Inversiones Los Andes S.A. (2)	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.541.972	(129.163)	0	(117.919)	0	1.294.890
Inversiones Santa Sofia S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(40)	0	0	40	1
Total					2.748.709	(900.178)	0	(117.919)	40	1.730.652

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 31 de marzo de 2024								
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Ingresos Ordinarios	Gastos Ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Madagascar SpA.	48,50%	1.613.813	63.269.382	9.068	69.021.901	0	(1.165.637)	(1.165.637)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones Santa Sofia S.A.	50,00%	1.263	0	4.414	0	0	(172)	(172)
Total		1.615.076	63.269.382	13.482	69.021.901	0	(1.165.809)	(1.165.809)

Al 31 de marzo de 2023								
	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Ingresos Ordinarios	Gastos Ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Madagascar SpA.	48,50%	1.488.730	61.185.251	10.941	61.764.564	601.748	(2.191.387)	(1.589.639)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	2.182.322	7.515.218	1.632.987	1.154.789	1.700.172	(2.389.409)	(689.237)
Inversiones Santa Sofia S.A.	50,00%	1.491	0	7.835	0	0	(80)	(80)
Total		3.672.543	68.700.469	1.651.763	62.919.353	2.301.920	(4.580.876)	(2.278.956)

- (1) La Sociedad Madagascar SpA. se constituyó con fecha 02 de octubre de 2019 entre Sura Asset Management Chile S.A. (48.5%), Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. (48,5%) e Inversiones Proyecta Ltda. (3%); con un capital inicial de M\$1.000, dividido en 1.000 acciones.
- Con fecha 07 de enero de 2020, mediante escritura pública, se acuerda aumentar el capital de la sociedad a la cantidad de M\$3.587.967, dividido en 3.587.967 acciones.
- Con fecha 20 de mayo de 2021 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$490.000, dividido en 490.000 acciones.
- Con fecha 03 de septiembre de 2021 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$850.000, dividido en 850.000 acciones.
- Con fecha 04 de marzo de 2022 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$1.210.000, dividido en 1.210.000 acciones.
- Con fecha 29 de julio de 2022 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$390.000, dividido en 390.000 acciones.
- (2) Con fecha 08 de julio de 2021 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US\$ 700.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US\$ 131.165, equivalente a M\$ 98.565.
- Con fecha 21 de diciembre de 2021 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US\$ 3.430.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US\$ 642.710, equivalente a M\$ 544.143.
- Con fecha 02 de agosto de 2022 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US\$ 600.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US\$ 112.440, equivalente a M\$ 100.430.

14. ACTIVOS INTANGIBLES

Este rubro está compuesto principalmente por el valor de la marca resultante por la compra de Almagro S.A. y promesas de compra de terreno.

La marca “Almagro” se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, para lo cual se utilizó la metodología del royalty. Se estima que la vida útil de la marca “Almagro” es indefinida, debido a que su valorización permite reconocer que la empresa es un negocio en marcha, cuya capacidad de generación de flujos no se encuentra limitada a los proyectos actualmente en cartera o a determinados períodos futuros. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2023, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la Marca Almagro, reconocida por Socovesa S.A..

Las Opciones de compra de terrenos corresponden a derechos adquiridos por la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. según convenios suscritos en los años 2006 y 2007 con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (relacionada por ser accionista común en filiales), estos montos se mantienen clasificados como intangibles, y son rebajados en la medida que sean vendidos o cedidos a filiales del grupo (ver nota 3.2 y 27.1.c a los estados financieros consolidados intermedios).

14.1 El detalle del rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	38.068.063	37.817.352
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos Intangibles Neto	77.460.373	77.209.662
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	37.742.178	37.427.618
Programas Informáticos (Software)	325.885	389.734
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Activos Intangibles identificables Neto	77.460.373	77.209.662
Activos Intangibles Brutos	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	39.899.930	39.585.370
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos intangibles bruto	79.292.240	78.977.680
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	38.361.853	38.047.293
Programas informáticos (Software)	1.538.077	1.538.077
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Activos Intangibles Identificables Bruto	79.292.240	78.977.680
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Activos intangibles de vida útil finita	1.831.867	1.768.018
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	1.831.867	1.768.018
Opciones de compra de terreno	619.675	619.675
Programas Informáticos (Software)	1.212.192	1.148.343
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	1.831.867	1.768.018

14.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Activos Intangibles, es el siguiente:

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida	Años de vida
	Mínima	Máxima
Opciones de compra de terreno	6	6
Programas Informáticos (Software)	3	10

14.3 El movimiento de Activos Intangibles al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Movimientos año 2024	Marca Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (Software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	39.163.115	37.427.618	389.734	41.773	187.422	77.209.662
Adiciones	0	0	0	0	0	0
Amortización	0	0	(63.849)	0	0	(63.849)
Otros incrementos (disminuciones)	0	314.560	0	0	0	314.560
Total cambios	0	314.560	(63.849)	0	0	250.711
Saldo final Activos Intangibles al 31.03.2024	39.163.115	37.742.178	325.885	41.773	187.422	77.460.373

Movimientos año 2023	Marca Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (Software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	39.163.115	35.661.255	612.813	41.773	187.422	75.666.378
Adiciones	0	0	41.037	0	0	41.037
Amortización	0	0	(255.398)	0	0	(255.398)
Otros incrementos (disminuciones)	0	1.766.363	(8.718)	0	0	1.757.645
Total cambios	0	1.766.363	(223.079)	0	0	1.543.284
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2023	39.163.115	37.427.618	389.734	41.773	187.422	77.209.662

- a. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2023, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la Marca Almagro, reconocida por Socovesa.S.A..

15. PLUSVALIA

El saldo de la Plusvalía al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	11.253.101	11.253.101
Total		11.253.101	11.253.101

El movimiento de Plusvalía al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Detalle	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo al inicio del período	11.253.101	11.253.101
Deterioro del período	0	0
Saldo al final del período	11.253.101	11.253.101

Como se señala en nota 5.1 a los estados financieros consolidados intermedios, la Sociedad anualmente evalúa si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro. Para realizar la evaluación, la Sociedad, determina los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo sobre la base de cálculos de sus valores en uso, considerando los flujos futuros de efectivo que son generados por los activos asociados a la plusvalía.

Los criterios principales utilizados para la evaluación del deterioro son:

- Crecimiento en las ventas y márgenes operacionales.
- Gastos de administración y ventas en función del crecimiento en las ventas.
- Inversiones en propiedades de inversión.
- Las tasas de descuento aplicadas en la evaluación de diciembre 2023 fluctúan entre un 8,93% y un 10,93% anual nominal.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2023 no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada.

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	4.553.799	4.609.049
Maquinarias y equipos	1.497.284	1.601.763
Herramientas y equipos livianos	10.203	10.907
Muebles de oficina	247.312	251.616
Maquinaria de oficina	562.365	609.850
Plantaciones	2.219.445	2.261.516
Activos por derecho de uso	5.571.232	5.183.401
Total	14.661.640	14.528.102

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	7.431.804	7.431.804
Maquinarias y equipos	7.003.383	7.022.905
Herramientas y equipos livianos	802.890	802.890
Muebles de oficina	1.347.440	1.347.440
Maquinaria de oficina	4.390.961	4.387.241
Plantaciones	3.365.613	3.365.613
Activos por derecho de uso	11.333.515	10.869.993
Total	35.675.606	35.227.886

Depreciación acumulada	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	2.878.005	2.822.755
Maquinarias y equipos	5.506.099	5.421.142
Herramientas y equipos livianos	792.687	791.983
Muebles de oficina	1.100.128	1.095.824
Maquinaria de oficina	3.828.596	3.777.391
Plantaciones	1.146.168	1.104.097
Activos por derecho de uso	5.762.283	5.686.592
Total	21.013.966	20.699.784

16.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Propiedades, Plantas y Equipos es el siguiente:

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Minima	Maxima
Edificaciones	6	52
Maquinarias y equipos	3	20
Herramientas y equipos livianos	6	8
Muebles de oficina	4	10
Maquinaria de oficina	3	10
Plantaciones	20	20
Activos por derecho de uso	4	5

16.3 El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Movimientos año 2024	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Plantaciones M\$	Activos por derecho de uso M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	4.609.049	1.601.763	10.907	251.616	609.850	2.261.516	5.183.401	14.528.102
Adiciones	0	0	0	0	5.497	0	887.446	892.943
Desapropiaciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Gasto por depreciación	(55.250)	(104.479)	(704)	(4.304)	(52.982)	(42.071)	(528.574)	(788.364)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	0	0	0	0	28.959	28.959
Total cambios	(55.250)	(104.479)	(704)	(4.304)	(47.485)	(42.071)	387.831	133.538
Saldo al 31.03.2024	4.553.799	1.497.284	10.203	247.312	562.365	2.219.445	5.571.232	14.661.640

Movimientos año 2023	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Plantaciones M\$	Activos por derecho de uso M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	4.686.529	2.029.039	6.497	264.111	796.173	2.429.796	4.325.374	14.537.519
Adiciones	148.219	45.967	0	5.485	50.318	0	3.666.077	3.916.066
Desapropiaciones	0	(12.853)	0	0	(3.025)	0	0	(15.878)
Gasto por depreciación	(225.699)	(467.978)	(2.814)	(17.980)	(239.608)	(168.280)	(2.823.385)	(3.945.744)
Otros Incrementos (decrementos)	0	7.588	7.224	0	5.992	0	15.335	36.139
Total cambios	(77.480)	(427.276)	4.410	(12.495)	(186.323)	(168.280)	858.027	(9.417)
Saldo al 31.12.2023	4.609.049	1.601.763	10.907	251.616	609.850	2.261.516	5.183.401	14.528.102

16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	7.927.280	8.200.161

16.5 Información adicional sobre activos por derecho de uso

Detalle del movimiento neto del periodo 2024	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones M\$	Vehículos M\$	Totales M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2024	2.761.290	2.422.111	5.183.401
Adiciones	215.294	672.152	887.446
Bajas	0	0	0
Gasto por depreciación	(245.829)	(282.745)	(528.574)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	22.684	6.275	28.959
Saldo final al 31 de marzo de 2024	2.753.439	2.817.793	5.571.232

Detalle del movimiento neto del periodo 2023	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones M\$	Vehículos M\$	Totales M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2023	1.800.277	2.525.097	4.325.374
Adiciones	2.793.056	873.021	3.666.077
Bajas	(97.179)	(60.492)	(157.671)
Gasto por depreciación	(1.781.516)	(1.041.869)	(2.823.385)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	46.652	126.354	173.006
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	2.761.290	2.422.111	5.183.401

Ver nota 2.9, 2.28, 18.1 y 18.3 a los estados financieros consolidados intermedios

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

17.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	3.896.854	3.800.761
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	534.746	536.548
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	50.352.426	50.429.699
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.506.857	1.502.041
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	30.001.512	28.408.028
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.185.704	2.326.448
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	1.563.054	1.443.053
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	90.041.153	88.446.578
Compensación impuestos diferidos	(15.615.318)	(15.321.284)
Total Activos por impuestos diferidos	74.425.835	73.125.294

Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	349.516	248.189
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	12.364.820	12.231.890
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.574.041	10.574.041
Pasivos por impuestos diferido relativos a otros	162.374	169.961
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos por derecho de uso	1.504.231	1.399.518
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	24.954.982	24.623.599
Compensación impuestos diferidos	(15.615.318)	(15.321.284)
Total Pasivos por impuestos diferidos	9.339.664	9.302.315

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro, la Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

17.2 Movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos del estado de situación financiera son los siguientes:

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	88.446.578	72.851.011
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	1.091	4.933.823
Incremento (decremento) activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	1.593.484	10.661.744
Cambios en activos por impuestos diferidos, Total	1.594.575	15.595.567
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	90.041.153	88.446.578
Compensación impuestos diferidos	(15.615.318)	(15.321.284)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	74.425.835	73.125.294

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	24.623.599	19.190.012
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	331.383	5.433.587
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	331.383	5.433.587
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	24.954.982	24.623.599
Compensación impuestos diferidos	(15.615.318)	(15.321.284)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	9.339.664	9.302.315

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria a la misma entidad gravada o a diferentes entidades gravadas por las que existe la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

17.3 Principales componentes del ingreso (gasto) por impuestos

Principales componentes del Ingreso (gasto) por impuestos	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Ingreso (gasto) por impuesto corriente	(259.262)	(616.851)
Ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	0	(5.658)
Ingreso (gasto) por impuestos corriente y ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	(259.262)	(622.509)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	1.263.192	2.720.724
Ajustes por impuestos diferidos de periodos anteriores	0	16.981
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	1.003.930	2.115.196

17.4 Conciliación de la ganancia (pérdida) contable y de las tasas impositivas

Conciliación de la ganancia (pérdida) contable multiplicada por las tasas impositivas aplicables; y de la tasa impositiva media efectiva y la tasa impositiva aplicable	31.03.2024		31.03.2023	
	M\$	Efecto Tasa	M\$	Efecto Tasa
Ganancia (Pérdida) contable	(11.488.554)		(9.136.109)	
Total de Ingreso (gasto) por impuestos a la tasa impositiva aplicable	3.101.910	-0,2700	2.466.749	-0,2700
Efecto fiscal de ingresos de actividades ordinarias exentos de tributación	0	0,0000	0	0,0000
Efecto fiscal de gastos no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	(17.942)	0,0016	(7.324)	0,0008
Efecto fiscal del deterioro del valor de la plusvalía	0	0,0000	0	0,0000
Efecto fiscal de pérdidas fiscales	360.506	-0,0314	353.974	-0,0387
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y (gasto) por impuestos ingreso	(2.440.544)	0,2124	(698.203)	0,0764
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	1.003.930	-0,0874	2.115.196	-0,2315

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros, corrientes	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Préstamos bancarios (18.2) y (18.5)	683.563.027	694.838.842
Factoring (18.4) y (18.5)	18.484.588	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	2.048.757	1.827.469
Instrumentos derivados (18.2) y (18.5)	127.277	0
Total	704.223.649	715.049.318

Otros pasivos financieros, no corrientes	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	3.740.331	3.517.175
Total	3.740.331	3.517.175

(1) Ver nota 2.9, 2.28 y 16 a los estados financieros consolidados intermedios.

18.2 Préstamos bancarios

A continuación se presenta el detalle de los préstamos bancarios por monedas, tipo de amortización y vencimientos; e importe del valor nominal a pagar para los cierres al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

Para algunos préstamos bancarios, la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que corresponden a renovaciones y no existen gastos operacionales asociados.

Detalle al 31.03.2024																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		Importe del valor nominal de Obligación a pagar MS	
									hasta 1 mes MS	Vencimiento		Total Corriente al 31.03.2024 MS	Vencimiento			Total no Corriente al 31.03.2024 MS
										Más de 1 a 3 Meses MS	Más de 3 a 12 Meses MS		Más de 1 a 5 Años MS	Más de 5 Años MS		
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	23.317.654	0	23.317.654	0	0	23.551.144	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	10.201.874	0	10.201.874	0	0	10.304.029	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	9.380.121	0	9.380.121	0	0	9.474.048	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	8.626.808	0	8.626.808	0	0	8.713.292	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	2.795.080	0	2.795.080	0	0	2.823.086	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	2.484.608	0	2.484.608	0	0	2.509.488	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	371.660	0	0	371.660	0	0	372.670	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,93%	8,93%	Hipotecaria	0	0	14.825.402	14.825.402	0	0	15.368.917	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,66%	10,66%	Hipotecaria	0	13.643.942	0	13.643.942	0	0	13.793.773	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	7,11%	Hipotecaria	0	8.543.774	0	8.543.774	0	0	8.906.726	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	7.700.927	0	7.700.927	0	0	7.909.670	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	5.663.551	0	5.663.551	0	0	5.929.723	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	5.568.248	0	5.568.248	0	0	5.829.942	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	5.507.326	0	5.507.326	0	0	5.766.157	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,77%	7,94%	Hipotecaria	0	5.157.482	0	5.157.482	0	0	5.197.172	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,23%	8,23%	Hipotecaria	0	4.287.410	0	4.287.410	0	0	4.349.460	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	4.036.903	0	4.036.903	0	0	4.146.328	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	3.995.004	0	3.995.004	0	0	4.103.293	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,21%	Hipotecaria	0	3.710.962	0	3.710.962	0	0	3.805.981	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,68%	6,68%	Hipotecaria	0	3.388.496	0	3.388.496	0	0	3.510.643	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	3.077.595	0	3.077.595	0	0	3.161.017	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,41%	6,81%	Hipotecaria	0	2.644.673	0	2.644.673	0	0	2.728.843	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,24%	7,40%	Hipotecaria	2.214.081	0	0	2.214.081	0	0	2.222.014	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	2.122.406	0	2.122.406	0	0	2.222.154	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,41%	8,00%	Hipotecaria	0	1.702.766	0	1.702.766	0	0	1.742.971	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,82%	7,99%	Hipotecaria	0	762.899	0	762.899	0	0	789.965	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,36%	6,36%	Hipotecaria	0	672.170	0	672.170	0	0	698.468	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	515.148	0	515.148	0	0	539.358	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	510.567	0	510.567	0	0	534.563	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,61%	9,80%	Hipotecaria	405.545	0	0	405.545	0	0	407.493	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,83%	8,99%	Hipotecaria	0	0	849.695	849.695	0	0	875.447	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,19%	10,36%	Hipotecaria	0	703.824	0	703.824	0	0	719.369	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,30%	5,30%	Hipotecaria	0	7.600.149	0	7.600.149	0	0	7.867.256	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,36%	5,36%	Hipotecaria	4.503.728	0	0	4.503.728	0	0	4.507.058	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,53%	9,53%	Hipotecaria	0	4.463.479	0	4.463.479	0	0	4.529.748	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,66%	7,86%	Hipotecaria	0	2.981.152	0	2.981.152	0	0	3.018.522	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,36%	5,36%	Hipotecaria	2.910.012	0	0	2.910.012	0	0	2.912.163	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,36%	5,36%	Hipotecaria	2.660.925	0	0	2.660.925	0	0	2.662.892	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,19%	6,19%	Hipotecaria	1.617.180	0	0	1.617.180	0	0	1.640.778	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,03%	8,03%	Hipotecaria	9.454.492	0	0	9.454.492	0	0	9.400.945	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,03%	8,03%	Hipotecaria	9.151.380	0	0	9.151.380	0	0	8.881.641	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,32%	10,32%	Hipotecaria	0	24.505.497	0	24.505.497	0	0	24.757.599	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	15.285.691	0	0	15.285.691	0	0	15.309.258	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,28%	11,28%	Hipotecaria	12.309.683	0	0	12.309.683	0	0	12.376.860	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	7.392.478	0	0	7.392.478	0	0	7.432.893	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,32%	10,32%	Hipotecaria	0	5.162.103	0	5.162.103	0	0	5.318.686	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	0	2.184.663	2.184.663	0	0	2.235.643	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,83%	7,83%	Hipotecaria	0	1.471.998	0	1.471.998	0	0	1.492.631	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,83%	7,83%	Hipotecaria	0	1.363.935	0	1.363.935	0	0	1.383.052	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,20%	6,20%	Hipotecaria	0	0	1.423.901	1.423.901	0	0	1.459.014	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,62%	6,62%	Hipotecaria	0	1.188.049	0	1.188.049	0	0	1.213.984	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,05%	8,05%	Hipotecaria	0	864.529	0	864.529	0	0	884.178	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,33%	6,50%	Hipotecaria	0	0	1.192.433	1.192.433	0	0	1.226.328	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,31%	8,31%	Hipotecaria	0	587.282	0	587.282	0	0	592.274	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,05%	8,05%	Hipotecaria	0	504.767	0	504.767	0	0	516.555	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,62%	6,62%	Hipotecaria	0	163.431	0	163.431	0	0	166.999	
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,10%	8,30%	Hipotecaria	0	1.568.920	0	1.568.920	0	0	1.606.549	
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,62%	6,62%	Hipotecaria	0	1.039.386	0	1.039.386	0	0	1.062.130	
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,24%	8,40%	Hipotecaria	0	765.933	0	765.933	0	0	772.683	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,98%	7,15%	Hipotecaria	0	844.881	0	844.881	0	0	864.110	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,98%	7,15%	Hipotecaria	0	844.881	0	844.881	0	0	864.110	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	753.289	0	753.289	0	0	768.922	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	753.289	0	753.289	0	0	768.922	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	753.289	0	753.289	0	0	768.922	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	753.289	0	753.289	0	0	768.922	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	753.289	0	753.289	0	0	768.922	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	753.289	0	753.289	0	0	768.922	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	753.289	0	753.289	0	0	768.922	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	753.289	0	753.289	0	0	768.922	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	612.963	0	612.963	0	0	619.177	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,70%	8,70%	Hipotecaria	0	602.064	0	602.064	0	0	616.336	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	553.941	0	553.941	0	0	559.557	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	553.941	0	553.941	0	0	559.557	

Detalle al 31.03.2024																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar MS	
									hasta 1 mes MS	Vencimiento		Total Corriente al 31.03.2024 MS	Vencimiento			Total no Corriente al 31.03.2024 MS
										Más de 1 a 3 Meses MS	Más de 3 a 12 Meses MS		Más de 1 a 5 Años MS	Más de 5 Años MS		
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,82%	7,99%	Hipotecaria	0	382.214	0	382.214	0	0	0	385.754
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	325.880	0	325.880	0	0	0	329.183
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,13%	Hipotecaria	0	0	262.042	262.042	0	0	0	267.480
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,14%	6,13%	Hipotecaria	0	0	64.473	64.473	0	0	0	65.813
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,08%	6,25%	Hipotecaria	0	0	1.169.547	1.169.547	0	0	0	1.200.059
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,08%	6,25%	Hipotecaria	0	0	532.906	532.906	0	0	0	546.814
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,32%	10,32%	Hipotecaria	0	487.365	0	487.365	0	0	0	492.357
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	800.856	0	0	800.856	0	0	0	803.790
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,76%	5,94%	Hipotecaria	0	0	744.808	744.808	0	0	0	763.904
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,38%	4,38%	Hipotecaria	0	713.109	0	713.109	0	0	0	720.041
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,38%	4,38%	Hipotecaria	0	713.109	0	713.109	0	0	0	720.041
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	680.499	0	0	680.499	0	0	0	683.004
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,38%	4,38%	Hipotecaria	0	624.080	0	624.080	0	0	0	630.147
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,38%	4,38%	Hipotecaria	0	561.876	0	561.876	0	0	0	567.241
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,35%	7,35%	Hipotecaria	0	0	448.575	448.575	0	0	0	458.428
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,38%	4,38%	Hipotecaria	0	396.929	0	396.929	0	0	0	400.788
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	243.490	0	0	243.490	0	0	0	244.388
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,76%	5,94%	Hipotecaria	0	0	232.604	232.604	0	0	0	238.567
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	133.338	0	0	133.338	0	0	0	133.831
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,15%	8,15%	Hipotecaria	0	6.479.829	0	6.479.829	0	0	0	6.575.996
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,15%	8,15%	Hipotecaria	0	1.038.832	0	1.038.832	0	0	0	1.053.919
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,33%	8,15%	Hipotecaria	0	945.772	0	945.772	0	0	0	959.859
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,14%	9,14%	Hipotecaria	0	4.967.953	0	4.967.953	0	0	0	5.048.537
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,14%	9,14%	Hipotecaria	0	4.297.409	0	4.297.409	0	0	0	4.367.116
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,25%	7,25%	Hipotecaria	4.448.869	0	0	4.448.869	0	0	0	4.444.520
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	3.796.571	0	0	3.796.571	0	0	0	3.803.268
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,14%	7,90%	Hipotecaria	599.156	0	0	599.156	0	0	0	601.462
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,12%	9,28%	Hipotecaria	0	542.678	0	542.678	0	0	0	548.626
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,70%	10,90%	Hipotecaria	0	0	3.638.646	3.638.646	0	0	0	3.815.838
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	7,11%	Hipotecaria	0	0	9.486.578	9.486.578	0	0	0	9.889.580
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	7.815.988	7.815.988	0	0	0	8.183.319
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.077.595	3.077.595	0	0	0	3.161.017
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,42%	8,42%	Hipotecaria	0	0	2.217.484	2.217.484	0	0	0	2.269.856
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORBPANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,72%	3,71%	Hipotecaria	3.127.135	0	0	3.127.135	0	0	0	3.128.746
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORBPANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,94%	3,91%	Hipotecaria	1.413.194	0	0	1.413.194	0	0	0	1.413.961
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORBPANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,91%	5,90%	Hipotecaria	0	800.765	0	800.765	0	0	0	812.177
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORBPANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,79%	3,71%	Hipotecaria	576.686	0	0	576.686	0	0	0	576.983
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORBPANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,46%	11,69%	Hipotecaria	0	4.462.352	0	4.462.352	0	0	0	4.587.120
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,24%	4,35%	Hipotecaria	0	5.278.585	0	5.278.585	0	0	0	5.371.507
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,09%	8,94%	Hipotecaria	0	0	179.168	179.168	0	0	0	183.888
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,32%	10,32%	Hipotecaria	0	17.317.118	0	17.317.118	0	0	0	17.495.523
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,32%	10,32%	Hipotecaria	0	5.977.707	0	5.977.707	0	0	0	6.039.239
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	13.611.939	0	13.611.939	0	0	0	13.748.240
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	5.640.283	0	5.640.283	0	0	0	5.696.761
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	4.394.294	0	4.394.294	0	0	0	4.438.295
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	1.290.296	0	1.290.296	0	0	0	1.303.216
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	1.152.042	0	1.152.042	0	0	0	1.163.577
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	265.662	0	0	265.662	0	0	0	266.384
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	11.687.047	0	0	11.687.047	0	0	0	11.708.470
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,42%	8,60%	Hipotecaria	2.816.395	0	0	2.816.395	0	0	0	2.823.608
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,12%	9,28%	Hipotecaria	0	657.563	0	657.563	0	0	0	664.776
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	5,93%	Hipotecaria	0	0	554.339	554.339	0	0	0	569.745
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,77%	7,97%	Hipotecaria	192.846	0	0	192.846	0	0	0	193.605
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,65%	10,85%	Hipotecaria	0	2.827.040	0	2.827.040	0	0	0	2.966.673
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,65%	10,85%	Hipotecaria	0	0	1.153.814	1.153.814	0	0	0	1.210.803
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,42%	10,60%	Hipotecaria	0	893.240	0	893.240	0	0	0	913.399
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,25%	10,40%	Hipotecaria	0	672.987	0	672.987	0	0	0	682.404
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,56%	9,71%	Hipotecaria	0	0	502.042	502.042	0	0	0	516.460
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	17.992.374	17.992.374	0	0	0	18.480.079
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,41%	8,00%	Hipotecaria	0	0	5.116.942	5.116.942	0	0	0	5.237.762
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	4.643.725	0	4.643.725	0	0	0	4.690.793
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	4.147.185	4.147.185	0	0	0	4.259.599
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	1.581.494	1.581.494	0	0	0	1.655.819
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	1.201.883	1.201.883	0	0	0	1.258.368
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	976.074	976.074	0	0	0	1.002.532
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	268.336	268.336	0	0	0	280.947
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORBPANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,34%	6,34%	Hipotecaria	0	0	4.867.339	4.867.339	0	0	0	5.045.541
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORBPANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,69%	7,95%	Hipotecaria	0	0	1.793.156	1.793.156	0	0	0	1.876.363
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORBPANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,53%	9,53%	Hipotecaria	0	0	1.280.135	1.280.135	0	0	0	1.299.114
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORBPANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,81%	8,80%	Hipotecaria	0	751.267	0	751.267	0	0	0	767.600
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,32%	10,32%	Hipotecaria	0	17.413.265	0	17.413.265	0	0	0	17.591.641
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,28%	11,									

Detalle al 31.03.2024																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar MS	
									hasta 1 mes MS	Vencimiento		Total Corriente al 31.03.2024 MS	Vencimiento			Total no Corriente al 31.03.2024 MS
										Más de 1 a 3 Meses MS	Más de 3 a 12 Meses MS		1 a 5 Años MS	Más de 5 Años MS		
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	171.711	0	0	171.711	0	0	0	172.177
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,25%	7,25%	Hipotecaria	8.634.286	0	0	8.634.286	0	0	0	8.661.207
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	5.799.208	0	0	5.799.208	0	0	0	5.809.838
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,95%	5,95%	Hipotecaria	0	0	5.117.924	5.117.924	0	0	0	5.215.981
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,95%	5,95%	Hipotecaria	0	0	426.929	426.929	0	0	0	435.106
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,25%	10,40%	Hipotecaria	0	0	649.997	649.997	0	0	0	668.751
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,79%	7,99%	Hipotecaria	4.178.991	0	0	4.178.991	0	0	0	4.155.228
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,87%	7,06%	Hipotecaria	0	1.311.514	0	1.311.514	0	0	0	1.326.510
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,00%	6,00%	Hipotecaria	0	0	974.631	974.631	0	0	0	994.254
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,14%	6,31%	Hipotecaria	5.652.488	0	0	5.652.488	0	0	0	5.656.334
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,41%	8,00%	Hipotecaria	0	0	5.208.777	5.208.777	0	0	0	5.331.765
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	2.825.135	2.825.135	0	0	0	2.957.909
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	2.815.553	2.815.553	0	0	0	2.947.877
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	1.941.923	1.941.923	0	0	0	1.994.605
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	432.622	432.622	0	0	0	452.954
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,32%	10,32%	Hipotecaria	0	11.602.969	0	11.602.969	0	0	0	11.722.063
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	9.947.761	0	0	9.947.761	0	0	0	10.002.148
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,32%	10,32%	Hipotecaria	0	0	9.197.667	9.197.667	0	0	0	9.293.644
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,28%	11,28%	Hipotecaria	2.380.625	0	0	2.380.625	0	0	0	2.393.644
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,41%	8,79%	Hipotecaria	0	0	12.780.001	12.780.001	0	0	0	13.183.363
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,41%	8,79%	Hipotecaria	0	0	4.967.515	4.967.515	0	0	0	5.124.300
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,41%	8,79%	Hipotecaria	0	0	3.847.318	3.847.318	0	0	0	3.782.435
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,41%	8,79%	Hipotecaria	0	0	7.380.326	7.380.326	0	0	0	7.613.264
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,41%	8,79%	Hipotecaria	0	0	4.546.340	4.546.340	0	0	0	4.689.831
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,41%	8,79%	Hipotecaria	0	0	2.432.497	2.432.497	0	0	0	2.509.272
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	FONDO DE INV. ACTIVA DEUDA ESTRUCT.	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	6.438.876	0	0	6.438.876	0	0	0	6.485.744
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	FONDO DE INV. ACTIVA DEUDA ESTRUCT.	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	4.284.554	0	0	4.284.554	0	0	0	4.315.741
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	FONDO DE INV. LARRAINVIAL DEUDA	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	2.681.734	0	0	2.681.734	0	0	0	2.701.253
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,29%	6,47%	Hipotecaria	0	0	1.133.547	1.133.547	0	0	0	1.173.561
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,76%	8,94%	Hipotecaria	0	0	1.001.231	1.001.231	0	0	0	1.027.599
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,90%	6,04%	Hipotecaria	0	0	477.816	477.816	0	0	0	493.106
Total Préstamos bancarios									164.617.769	275.833.316	243.111.942	683.563.027	0	0	0	694.853.966
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	9,14%	9,14%	Tasa de Interés	0	127.277	0	127.277	0	0	0	0
Total Instrumentos derivados									0	127.277	0	127.277	0	0	0	0
Totales									164.617.769	275.960.593	243.111.942	683.690.304	0	0	0	694.853.966

Detalle al 31.12.2023																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$	
									hasta 1 mes MS	Vencimiento		Total Corriente al 31.12.2023 MS	Vencimiento			Total no Corriente al 31.12.2023 MS
										Más de 1 a 3 Meses MS	Más de 3 a 12 Meses MS		1 a 5 Años MS	Más de 5 Años MS		
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	22.704.988	22.704.988	0	0	23.358.029	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	9.933.822	9.933.822	0	0	10.219.538	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	9.133.660	9.133.660	0	0	9.396.363	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	8.400.238	8.400.238	0	0	8.641.845	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	2.721.640	2.721.640	0	0	2.799.920	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	0	2.419.326	2.419.326	0	0	2.488.910	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	0	0	362.470	362.470	0	0	372.670	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,20%	12,20%	Hipotecaria	13.821.866	0	0	13.821.866	0	0	13.862.507	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	15.100.028	0	15.100.028	0	0	15.302.197	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	7,11%	Hipotecaria	0	0	8.325.492	8.325.492	0	0	8.633.691	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	7.521.486	7.521.486	0	0	7.844.812	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	5.722.420	0	5.722.420	0	0	5.800.416	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	5.626.127	0	5.626.127	0	0	5.702.811	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	5.564.572	0	5.564.572	0	0	5.640.416	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,77%	7,94%	Hipotecaria	0	0	5.015.687	5.015.687	0	0	5.154.556	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,23%	8,23%	Hipotecaria	0	0	4.166.096	4.166.096	0	0	4.313.796	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.942.838	3.942.838	0	0	4.112.329	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.901.915	3.901.915	0	0	4.069.647	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,57%	6,74%	Hipotecaria	0	3.740.926	0	3.740.926	0	0	3.801.539	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,68%	6,68%	Hipotecaria	0	0	3.305.590	3.305.590	0	0	3.481.856	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.005.983	3.005.983	0	0	3.135.097	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,41%	6,61%	Hipotecaria	0	0	2.580.548	2.580.548	0	0	2.706.467	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,24%	7,40%	Hipotecaria	0	0	2.156.150	2.156.150	0	0	2.203.793	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	2.144.468	0	2.144.468	0	0	2.173.697	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	1.679.068	0	0	1.679.068	0	0	1.683.163	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,82%	7,99%	Hipotecaria	0	0	741.813	741.813	0	0	763.652	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	520.502	0	520.502	0	0	527.597	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	515.874	0	515.874	0	0	522.906	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,19%	10,36%	Hipotecaria	0	0	685.918	685.918	0	0	719.369	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	7.623.486	0	7.623.486	0	0	7.807.375	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	4.438.961	0	0	4.438.961	0	0	4.442.165	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,53%	9,53%	Hipotecaria	0	0	4.323.758	4.323.758	0	0	4.492.609	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,66%	7,86%	Hipotecaria	0	0	2.901.414	2.901.414	0	0	2.993.771	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	2.868.164	0	0	2.868.164	0	0	2.870.234	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	2.763.509	0	0	2.763.509	0	0	2.765.503	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,53%	8,53%	Hipotecaria	0	2.099.066	0	2.099.066	0	0	2.139.744	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,22%	5,20%	Hipotecaria	1.890.549	0	0	1.890.549	0	0	1.891.913	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,03%	8,03%	Hipotecaria	0	0	9.489.905	9.489.905	0	0	9.685.009	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,03%	8,03%	Hipotecaria	0	0	8.965.687	8.965.687	0	0	9.150.013	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	27.490.760	0	27.490.760	0	0	28.060.906	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BEVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	0	0	14.863.215	14.863.215	0	0	15.369.258	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BEVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,28%	11,28%	Hipotecaria	0	0	11.969.460	11.969.460	0	0	12.376.980	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BEVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	0	0	7.188.160	7.188.160	0	0	7.432.939	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BEVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,27%	8,96%	Hipotecaria	5.342.591	0	0	5.342.591	0	0	5.365.237	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,87%	7,87%	Hipotecaria	0	2.216.171	0	2.216.171	0	0	2.236.397	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,00%	7,00%	Hipotecaria	0	1.437.283	0	1.437.283	0	0	1.453.120	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,83%	7,83%	Hipotecaria	0	0	1.431.714	1.431.714	0	0	1.480.391	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,83%	7,83%	Hipotecaria	0	0	1.326.607	1.326.607	0	0	1.371.711	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,52%	7,52%	Hipotecaria	0	1.200.724	0	1.200.724	0	0	1.209.490	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,30%	9,30%	Hipotecaria	879.483	0	0	879.483	0	0	883.411	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,31%	8,31%	Hipotecaria	0	0	570.609	570.609	0	0	587.418	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,30%	9,30%	Hipotecaria	513.498	0	0	513.498	0	0	515.791	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,00%	8,00%	Hipotecaria	0	165.482	0	165.482	0	0	166.723	
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,45%	7,65%	Hipotecaria	0	1.545.983	0	1.545.983	0	0	1.567.880	
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,10%	8,30%	Hipotecaria	0	0	1.525.181	1.525.181	0	0	1.593.376	
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,24%	8,40%	Hipotecaria	0	0	744.028	744.028	0	0	766.347	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,09%	8,25%	Hipotecaria	856.594	0	0	856.594	0	0	861.526	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,09%	8,25%	Hipotecaria	856.594	0	0	856.594	0	0	861.526	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	595.744	0	595.744	0	0	614.100	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,31%	5,31%	Hipotecaria	592.627	0	0	592.627	0	0	593.578	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	538.381	538.381	0	0	554.969	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	538.381	538.381	0	0	554.969	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,82%	7,99%	Hipotecaria	0	0	371.650	371.650	0	0	382.591	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	316.725	316.725	0	0	326.484	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,16%	7,15%	Hipotecaria	0	65.158	0	65.158	0	0	65.628	

Detalle al 31.12.2023																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$
									Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2023 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2023 M\$	
									hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$		
96.650.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	502.352	0	502.352	0	0	0	512.771
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,93%	9,09%	Hipotecaria	905.154	0	0	905.154	0	0	0	909.329
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,93%	9,09%	Hipotecaria	905.154	0	0	905.154	0	0	0	909.329
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	843.345	843.345	0	0	0	801.976
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	828.459	828.459	0	0	0	846.761
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	778.222	778.222	0	0	0	795.415
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	769.670	769.670	0	0	0	786.674
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	766.026	766.026	0	0	0	782.949
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	707.733	0	707.733	0	0	0	719.717
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	619.376	0	619.376	0	0	0	629.864
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	547.716	0	547.716	0	0	0	556.990
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	393.937	0	393.937	0	0	0	400.608
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,89%	7,40%	Hipotecaria	0	0	379.944	379.944	0	0	0	388.386
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,77%	6,94%	Hipotecaria	0	213.042	0	213.042	0	0	0	216.599
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,74%	6,94%	Hipotecaria	0	187.118	0	187.118	0	0	0	190.291
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	6,88%	Hipotecaria	0	91.747	0	91.747	0	0	0	93.252
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	6,88%	Hipotecaria	0	71.710	0	71.710	0	0	0	72.882
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	9.885.536	0	0	9.885.536	0	0	0	9.935.402
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	4.897.712	0	0	4.897.712	0	0	0	4.922.417
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	4.236.648	0	0	4.236.648	0	0	0	4.268.019
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	1.016.981	0	0	1.016.981	0	0	0	1.022.111
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,95%	7,28%	Hipotecaria	926.057	0	0	926.057	0	0	0	930.728
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,94%	10,14%	Hipotecaria	0	0	347.911	347.911	0	0	0	357.795
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	0	0	8.091.557	8.091.557	0	0	0	8.259.472
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,25%	7,25%	Hipotecaria	0	0	4.457.599	4.457.599	0	0	0	4.552.225
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,42%	8,60%	Hipotecaria	0	0	960.636	960.636	0	0	0	983.944
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,81%	7,97%	Hipotecaria	0	0	582.681	582.681	0	0	0	596.530
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,12%	9,28%	Hipotecaria	0	0	526.027	526.027	0	0	0	544.128
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,70%	10,90%	Hipotecaria	0	0	3.543.797	3.543.797	0	0	0	3.815.838
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,78%	10,97%	Hipotecaria	0	0	462.913	462.913	0	0	0	474.018
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	7,11%	Hipotecaria	0	0	9.244.208	9.244.208	0	0	0	9.808.487
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	7.897.231	0	7.897.231	0	0	0	8.004.869
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.005.883	3.005.883	0	0	0	3.135.097
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	2.186.632	0	0	2.186.632	0	0	0	2.191.966
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,54%	8,71%	Hipotecaria	0	4.171.209	0	4.171.209	0	0	0	4.242.021
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,20%	8,37%	Hipotecaria	0	2.310.114	0	2.310.114	0	0	0	2.355.853
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,36%	Hipotecaria	0	1.407.707	0	1.407.707	0	0	0	1.441.949
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	1.385.580	0	1.385.580	0	0	0	1.419.002
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,01%	9,98%	Hipotecaria	0	87.954	0	87.954	0	0	0	90.075
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,29%	10,23%	Hipotecaria	0	85.846	0	85.846	0	0	0	87.281
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,48%	11,69%	Hipotecaria	0	0	4.334.779	4.334.779	0	0	0	4.587.120
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,09%	8,29%	Hipotecaria	0	5.902.201	0	5.902.201	0	0	0	5.999.250
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	19.915.400	0	19.915.400	0	0	0	20.328.436
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	7.276.836	0	7.276.836	0	0	0	7.427.753
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	13.254.288	13.254.288	0	0	0	13.635.507
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	5.492.085	5.492.085	0	0	0	5.650.048
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	4.278.834	4.278.834	0	0	0	4.401.902
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	1.256.393	1.256.393	0	0	0	1.292.530
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	0	1.121.772	1.121.772	0	0	0	1.154.036
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	0	0	259.093	259.093	0	0	0	266.384
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	0	0	11.376.381	11.376.381	0	0	0	11.612.462
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,42%	8,60%	Hipotecaria	0	0	2.734.119	2.734.119	0	0	0	2.800.455
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,12%	9,28%	Hipotecaria	0	0	637.387	637.387	0	0	0	659.319
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,81%	7,97%	Hipotecaria	0	0	584.362	584.362	0	0	0	598.251
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,65%	10,85%	Hipotecaria	0	0	2.753.591	2.753.591	0	0	0	2.966.673
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,65%	10,85%	Hipotecaria	0	0	1.123.837	1.123.837	0	0	0	1.210.803
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,42%	10,60%	Hipotecaria	0	0	870.019	870.019	0	0	0	913.399
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	17.573.128	17.573.128	0	0	0	18.328.546
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	5.000.118	0	0	5.000.118	0	0	0	5.012.426
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	4.513.298	4.513.298	0	0	0	4.652.329
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	4.050.550	4.050.550	0	0	0	4.224.671
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	2.192.157	0	2.192.157	0	0	0	2.222.035
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	1.323.508	0	1.323.508	0	0	0	1.341.547
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	953.330	953.330	0	0	0	994.311
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	527.847	0	527.847	0	0	0	535.042
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	6,31%	Hipotecaria	0	0	373.127	373.127	0	0	0	379.296
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	5.964.719	0	5.964.719	0	0	0	6.108.596
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,64%	8,63%	Hipotecaria	2.053.819	0	0	2.053.819	0	0	0	2.068.083
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,44%	8,63%	Hipotecaria	1.988.987	0	0	1.988.987	0	0	0	2.002.615
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,53%	9,53%	Hipotecaria	0	0	1.240.063	1.240.063	0	0	0	1.288.488
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,94%	8,71%	Hipotecaria	0	0	558.754	558.754	0	0	0	568.299
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,51%										

Detalle al 31.12.2023																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$
									Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2023	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2023	
									hasta 1 mes	Más de 1 a 3 Meses	Más de 3 a 12 Meses		1 a 5 Años	Más de 5 Años		
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	6.582.370	6.582.370	0	0	0	6.771.692
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	1.269.506	1.269.506	0	0	0	1.306.020
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	0	1.128.369	1.128.369	0	0	0	1.158.765
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	0	0	167.464	167.464	0	0	0	172.177
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,25%	7,25%	Hipotecaria	0	0	8.411.625	8.411.625	0	0	0	8.590.167
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	0	0	5.645.053	5.645.053	0	0	0	5.762.199
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,70%	9,70%	Hipotecaria	0	5.117.708	0	5.117.708	0	0	0	5.236.619
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,70%	9,70%	Hipotecaria	0	426.911	0	426.911	0	0	0	436.831
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,80%	7,99%	Hipotecaria	0	0	4.209.117	4.209.117	0	0	0	4.312.494
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,57%	6,76%	Hipotecaria	1.301.736	0	0	1.301.736	0	0	0	1.307.106
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,27%	7,44%	Hipotecaria	0	1.128.315	0	1.128.315	0	0	0	1.144.738
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,14%	6,31%	Hipotecaria	0	0	5.519.351	5.519.351	0	0	0	5.609.953
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	5.136.285	0	0	5.136.285	0	0	0	5.148.813
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	2.854.501	0	2.854.501	0	0	0	2.893.407
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	2.844.819	0	2.844.819	0	0	0	2.883.594
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	1.896.650	1.896.650	0	0	0	1.978.250
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	437.119	0	437.119	0	0	0	443.077
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	11.755.080	0	11.755.080	0	0	0	12.006.083
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,78%	8,96%	Hipotecaria	9.518.200	0	0	9.518.200	0	0	0	9.558.552
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	0	0	9.672.819	9.672.819	0	0	0	10.002.146
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,28%	11,28%	Hipotecaria	0	0	2.314.832	2.314.832	0	0	0	2.363.644
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,94%	11,14%	Hipotecaria	0	13.172.581	0	13.172.581	0	0	0	13.313.064
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,37%	10,57%	Hipotecaria	0	4.950.622	0	4.950.622	0	0	0	5.002.433
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,37%	10,57%	Hipotecaria	0	4.530.879	0	4.530.879	0	0	0	4.578.297
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,60%	10,80%	Hipotecaria	0	7.409.244	0	7.409.244	0	0	0	7.487.895
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	FONDO DE INV. ACTIVA DEUDA ESTRUCT.	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	7.503.035	0	0	7.503.035	0	0	0	7.557.570
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	FONDO DE INV. ACTIVA DEUDA ESTRUCT.	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	4.988.769	0	0	4.988.769	0	0	0	5.025.029
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	FONDO DE INV. LARRAINAL DEUDA	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	3.124.953	0	0	3.124.953	0	0	0	3.147.666
Total Préstamos bancarios									103.574.299	228.545.719	362.718.824	694.838.842	0	0	0	711.307.811

18.3 Pasivos por arrendamiento

a) Plazos de vencimiento, a continuación se detallan los montos según plazo de pago de los Pasivos por arrendamiento, corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 (Ver nota 2.9, 2.28 y 16 a los estados financieros consolidados intermedios).

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.03.2024 M\$
Menor a un año	2.438.052	389.295	2.048.757
Entre un año y cinco años	4.046.883	306.552	3.740.331
Total	6.484.935	695.847	5.789.088

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.12.2023 M\$
Menor a un año	2.194.693	367.224	1.827.469
Entre un año y cinco años	3.817.147	299.972	3.517.175
Total	6.011.840	667.196	5.344.644

18.4 Operaciones de Factoring y Confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

a.1) A continuación, se detallan las operaciones de factoring vigentes y sus condiciones al cierre de cada período.

Saldos al 31 de marzo de 2024															
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			Fecha de Ingreso	Fecha de vencimiento	Tipo de Responsabilidad	
									Vencimiento						Total Corriente al 31.03.2024
									hasta 1 mes	Más de 1 a 3 Meses	Más de 3 a 12 Meses				
M\$	M\$	M\$	M\$												
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	7,68%	7,68%	Pagare por Cobrar	0	1.401.877	0	1.401.877	02-07-2020	28-05-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	10,68%	10,68%	Escrituras	0	2.824.140	0	2.824.140	27-03-2024	24-05-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	10,68%	10,68%	Escrituras	0	2.793.321	0	2.793.321	26-03-2024	23-05-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	Security Factoring	PESOS	Al Vencimiento	15,60%	15,60%	Escrituras	0	1.553.940	0	1.553.940	12-03-2024	10-06-2024	Con Responsabilidad
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	10,68%	10,68%	Escrituras	0	2.488.212	0	2.488.212	21-03-2024	17-05-2024	Con Responsabilidad
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	10,68%	10,68%	Escrituras	0	2.493.598	0	2.493.598	25-03-2024	20-05-2024	Con Responsabilidad
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	10,68%	10,68%	Escrituras	0	2.411.010	0	2.411.010	22-03-2024	20-05-2024	Con Responsabilidad
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	10,68%	10,68%	Escrituras	0	2.518.490	0	2.518.490	25-03-2024	22-05-2024	Con Responsabilidad
Total Factoring									0	18.484.588	0	18.484.588			

Saldos al 31 de diciembre de 2023															
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			Fecha de Ingreso	Fecha de vencimiento	Tipo de Responsabilidad	
									Vencimiento						Total Corriente al 31.12.2023
									hasta 1 mes	Más de 1 a 3 Meses	Más de 3 a 12 Meses				
M\$	M\$	M\$	M\$												
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	7,68%	7,68%	Pagare por Cobrar	0	0	1.362.967	1.362.967	02-07-2020	28-05-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	11,88%	11,88%	Escrituras	0	4.895.727	0	4.895.727	22-12-2023	21-03-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	11,88%	11,88%	Escrituras	0	5.518.037	0	5.518.037	22-12-2023	25-03-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	Security Factoring	PESOS	Al Vencimiento	18,00%	18,00%	Escrituras	1.803.662	0	0	1.803.662	17-11-2023	16-01-2024	Con Responsabilidad
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	11,88%	11,88%	Escrituras	0	4.802.614	0	4.802.614	21-12-2023	20-03-2024	Con Responsabilidad
Total Factoring									1.803.662	15.216.378	1.362.967	18.383.007			

a.2) Para el período terminado al 31 de marzo de 2024 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

b.1) El monto acumulado de operaciones de factoring cursadas durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2024 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Desarrollo Inmobiliario			
Para el período 2024		Para el año 2023	
M\$	UF	M\$	UF
17.365.078	0,00	81.815.702	0

b.2) Para el periodo terminado al 31 de marzo de 2024 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, no se realizaron operaciones de confirming.

18.5 Conciliación de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	Saldo inicial al 01.01.2024 M\$	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 31.03.2024 M\$
		Obtención de préstamos	Pagos de préstamos	Pagos de intereses	Pago cuotas pasivos por arrendamiento	Diferencia de cambio y unidad de reajuste	Interés devengado	Arrendamientos financieros nuevos y bajas	Otros movimientos que no representan flujo	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Préstamos bancarios	694.838.842	17.079.556	(33.253.907)	(11.230.288)	0	2.654.061	12.522.833	0	951.930	683.563.027
Factoring	18.383.007	17.365.078	(17.474.539)	(332.079)	0	33.527	509.594	0	0	18.484.588
Pasivos por Arrendamiento	5.344.644	0	0	0	(629.094)	49.237	116.634	887.446	20.221	5.789.088
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	127.277	127.277
Total	718.566.493	34.444.634	(50.728.446)	(11.562.367)	(629.094)	2.736.825	13.149.061	887.446	1.099.428	707.963.980

Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	Saldo inicial al 01.01.2023 M\$	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 31.12.2023 M\$
		Obtención de préstamos	Pagos de préstamos	Pagos de intereses	Pago cuotas pasivos por arrendamiento	Diferencia de cambio y unidad de reajuste	Interés devengado	Arrendamientos financieros nuevos y bajas	Otros movimientos que no representan flujo	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Préstamos bancarios	583.794.656	216.783.864	(115.817.989)	(60.822.417)	0	13.891.588	57.009.140	0	0	694.838.842
Factoring	15.888.108	81.815.702	(79.092.274)	(2.863.522)	0	89.357	2.524.344	0	21.292	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento	4.475.119	0	0	0	(3.871.782)	166.626	332.186	3.508.405	734.090	5.344.644
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	604.157.883	298.599.566	(194.910.263)	(63.685.939)	(3.871.782)	14.147.571	59.865.670	3.508.405	755.382	718.566.493

Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	Saldo inicial al 01.01.2023 M\$	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 31.03.2023 M\$
		Obtención de préstamos	Pagos de préstamos	Pagos de intereses	Pago cuotas pasivos por arrendamiento	Diferencia de cambio y unidad de reajuste	Interés devengado	Arrendamientos financieros nuevos y bajas	Otros movimientos que no representan flujo	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Préstamos bancarios	583.794.656	32.879.115	(12.213.174)	(12.552.595)	0	(1.147.440)	17.321.558	0	0	608.082.120
Factoring	15.888.108	27.011.198	(19.911.448)	(892.555)	0	29.811	851.037	0	0	22.976.151
Pasivos por Arrendamiento	4.475.119	0	0	0	(911.145)	50.276	82.077	90.901	135.252	3.922.480
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	1.423.218	1.423.218
Total	604.157.883	59.890.313	(32.124.622)	(13.445.150)	(911.145)	(1.067.353)	18.254.672	90.901	1.558.470	636.403.969

18.6 Información adicional

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad y sus Filiales mantienen covenants de cumplimiento establecidos en los contratos de obligaciones financieras (ver nota 27.1d a los estados financieros consolidados intermedios).

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

19.1 El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Desarrollo Inmobiliario	
	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	70.095.802	72.909.118
Reconocimiento cierre de proyectos (a)	12.418.785	16.463.325
Otras cuentas por pagar (b)	11.556.807	11.382.309
Proveedores (19.2) (19.3)	9.826.663	8.015.343
Retenciones a subcontratistas	5.448.093	5.455.343
Retenciones (c)	3.756.190	7.001.862
Documentos por pagar	995.834	279.225
Obligaciones por compras de terrenos	146.823	145.620
Dividendos por pagar	23.851	23.851
Total	114.268.848	121.675.996

- a) Corresponde a la provisión de los montos pendientes por gastar al cierre de los proyectos a la fecha de la recepción final (Cierre de obra en ejecución y traspaso a Viviendas terminadas).
- b) Corresponde a obligaciones provisionadas al cierre de los estados financieros, tales como, provisión de contribuciones, provisión de participaciones variables de ejecutivos y directores, provisión de vacaciones, obligaciones por propiedades recibidas en parte de pago y otras cuentas por pagar menores que representan un 13,21% del total del rubro “Otras Cuentas por Pagar” al 31 de marzo de 2024 (16,42% al 31 de diciembre de 2023). Ninguna de estas obligaciones contiene algún tipo de interés o plan de pago vigente.
- c) Corresponde a obligaciones por descuentos previsionales, impuestos retenidos (IVA, IVA retenido a terceros, impuesto único a los trabajadores y retenciones de honorarios) y obligaciones con el personal.

19.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar”, según plazos de vencimientos al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	31.03.2024				31.12.2023			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	3.813.631	3.340.795	774.574	7.929.000	3.816.638	1.949.929	952.375	6.718.942
31 a 60 Días	123.491	666	55.307	179.464	390.643	188.989	48.084	627.716
Total M\$	3.937.122	3.341.461	829.881	8.108.464	4.207.281	2.138.918	1.000.459	7.346.658

19.3 El detalle de la morosidad del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Montos según días vencidos	31.03.2024				31.12.2023			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	606.563	388.432	165.674	1.160.669	180.119	15.514	53.490	249.123
31 a 60 Días	49.913	10.970	32.753	93.636	47.788	269	5.893	53.950
61 a 90 Días	1.211	6.459	24.439	32.109	3.403	3.874	8.563	15.840
91 a 120 Días	28.596	13.033	3.300	44.929	1.387	2.371	3.840	7.598
121 a 365 Días	15.341	5.368	25.249	45.958	17.747	4.679	20.112	42.538
366 y más	177.549	47.612	115.737	340.898	162.556	41.409	95.671	299.636
Total M\$	879.173	471.874	367.152	1.718.199	413.000	68.116	187.569	668.685

El saldo de proveedores vencidos, representa un 17,49% del total de proveedores al 31 de marzo de 2024 (8,34% al 31 de diciembre de 2023), que corresponden a situaciones no resueltas con los proveedores.

19.4 El detalle del rubro “Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes” al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	6.338.563	6.077.223
Total	6.338.563	6.077.223

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Provisiones	31.03.2024		31.12.2023	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	4.917.841	4.201.041	4.745.354	3.987.895
Provisión déficit asociadas (1)	0	2.013.247	0	1.447.842
Total	4.917.841	6.214.288	4.745.354	5.435.737

(1) Ver nota 13 a los estados financieros consolidados intermedios.

Información adicional

- Provisión garantía post-venta: Corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción. Adicionalmente incluye la garantía por eventuales desperfectos estipulada contractualmente en la construcción de obras de infraestructura.

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	31.03.2024			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Provisión déficit M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	4.745.354	3.987.895	1.447.842	5.435.737
Incremento (decremento) en provisiones existentes	172.487	213.146	565.405	778.551
Total	4.917.841	4.201.041	2.013.247	6.214.288

Clase de provisiones	31.12.2023			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Provisión déficit M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	4.352.190	3.474.419	3.132	3.477.551
Incremento (decremento) en provisiones existentes	393.164	513.476	1.444.710	1.958.186
Total	4.745.354	3.987.895	1.447.842	5.435.737

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Capital suscrito y pagado	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$	31.03.2023 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

Para los períodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, no se han efectuado pagos de dividendos.

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$	31.03.2023 M\$
Primas de emisión			
Sobreprecio ventas de acciones propias (a)	49.597.096	49.597.096	49.597.096
Otras reservas			
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior (b)	443.204	443.204	286.982
Otras reservas varias			
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses (c)	(3.183.243)	(3.183.243)	(3.183.243)
Otras reservas (d)	3.761.008	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	577.765	577.765	577.765
Total otras reservas	1.020.969	1.020.969	864.747

Información adicional

- a) Sobreprecio en venta de acciones propias: Corresponde al mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago de Socovesa S.A.
- b) Reservas por diferencias de cambio por conversión: Corresponde al ajuste por diferencias de conversión de una coligada indirecta que tiene una moneda funcional (dólar) diferente de la moneda de presentación de estos Estados Financieros Consolidados.
- c) Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa, y a una reorganización del grupo en 2017 con un efecto de M\$ (5.838.991).
- d) Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M\$ 3.005.976; y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M\$ 426.592.-.

21.5 Gestión del capital

La gestión del capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía.

El objetivo de la Sociedad y sus Filiales, en relación con la gestión del capital, es resguardar la capacidad del mismo para asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo, procurando al mismo tiempo maximizar el rendimiento para sus accionistas.

Para cumplir con estos objetivos, la Compañía monitorea permanentemente el retorno que obtiene en su área de negocio Desarrollo Inmobiliario.

La empresa tiene como objetivo mantener un leverage adecuado, buscando con ello no asumir riesgos por sobre lo que se estima prudente. Este leverage es considerado a nivel consolidado.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los períodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario	
	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Ventas de inmuebles	67.263.352	47.601.066
Casas	18.047.406	14.741.430
Departamentos	47.701.344	32.808.837
Oficinas y/o locales comerciales	1.514.602	50.799
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	1.663.908	1.729.131
Casas	285.455	0
Departamentos	1.378.453	1.729.131
Venta de terrenos	359.905	0
Otras ventas y servicios	877.870	2.062.873
Ventas y servicios varios	203.437	224.023
Ventas Agrícola	89.538	1.247.856
Venta de servicios (SELAR)	368.835	374.998
Ingresos por arriendos	216.060	215.996
Total	70.165.035	51.393.070

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Reverso provisiones	8.550	5.420
Utilidad en venta de activos	6.218	41.432
Otros ingresos	1.058	872
Total	15.826	47.724

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los períodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Remuneraciones de administración	5.056.694	4.782.555
Gastos generales	1.800.017	1.633.750
Contribuciones	1.579.969	1.456.999
Gastos de comercialización	1.139.254	973.958
Gastos de mantención stock	810.641	499.564
Honorarios de administración	513.644	615.671
Depreciaciones	305.990	525.123
Amortización intangibles	63.849	63.849
Total	11.270.058	10.551.469

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
En costo de explotación	199.628	214.664
En gastos de administración	60.161	70.337
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	21.401	21.401
Depreciación activos derecho de uso (GAV)	245.829	454.786
Depreciación activos derecho de uso (Costo)	282.746	253.031
Total	809.765	1.014.219

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Multas e intereses	55.001	11.751
Pérdida de activos incobrables	4.837	5.394
Otros gastos fuera de explotación	365	11.872
Pérdida en venta de activo fijo	0	1.835
Total	60.203	30.852

23.4 Ingresos Financieros

Ingresos financieros	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Reajustes e intereses empresas relacionadas	231.236	229.514
Reajustes e intereses activos financieros	92.501	1.011.120
Reajustes e intereses otros activos	3.823	3.674
Total	327.560	1.244.308

23.5 Costos financieros

Costos financieros	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	13.995.739	11.880.226
Intereses por factoring (ver nota 18.5)	521.376	831.580
Otros gastos bancarios (a)	353.021	316.399
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	47.182	61.576
Intereses pasivos por arrendamiento	40.939	23.984
Total	14.958.257	13.113.765

- a. Corresponde a los costos asociados a mantención de cuentas corrientes, impuestos y gastos de constitución de garantías de préstamos, cuentas vistas y otros costos menores.

23.6 Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera

Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Pasivos	22	0
Total	22	0

23.7 Resultados por unidades de reajuste

Resultados por unidades de reajuste	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Reajustes de otros activos	5.976.463	3.019.303
Reajustes de impuestos	407.862	421.355
Reajustes de otros pasivos	(5.417.949)	(2.825.573)
Total	966.376	615.085

24. COMPOSICIÓN Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, urbanizaciones y en menor medida a bienes inmuebles. Los bienes inmuebles se deprecian linealmente en la vida útil estimada del bien (entre 20 y 50 años de vida útil).

A la fecha no existen indicios de deterioro del valor de estos activos. El Grupo de Empresas Socovesa realiza tasaciones de las principales propiedades de inversión, para determinar su valor razonable.

A juicio de la administración el rango de precios dentro del cual se encuentra el valor razonable de las propiedades de inversión es su costo de adquisición más las urbanizaciones, que en su conjunto generan valor agregado y/o plusvalía. Por lo anterior, se estima que el valor razonable de las propiedades de inversión es superior a su costo.

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 diciembre de 2023, existen propiedades de inversión (terrenos) pignorados en garantía de obligaciones financieras (ver nota 28.b a los estados financieros consolidados intermedios). No existen otras restricciones sobre las propiedades de inversión.

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Terrenos	173.887.166	174.107.591
Urbanizaciones	37.984.994	39.236.346
Bienes inmuebles	2.625.590	2.646.991
Propiedades de inversión, saldo Final	214.497.750	215.990.928

Movimientos de las propiedades de inversión	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo Inicial	215.990.928	192.863.948
Adiciones, Propiedades de Inversión	7.962	11.952.562
Transferencias de (a) Inventarios	(1.251.526)	14.744.397
Ventas de Propiedades de Inversión	(228.213)	(3.484.374)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(21.401)	(85.605)
Cambios en Propiedades de Inversión, total	(1.493.178)	23.126.980
Propiedades de inversión, Saldo Final	214.497.750	215.990.928

(1) Corresponde a la depreciación de bienes inmuebles clasificados en propiedades de inversión.

El detalle de los ingresos y costos por rentas de las Propiedades de Inversión al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	205.229	215.996
Depreciación de Propiedades de Inversión	(21.401)	(21.401)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	183.828	194.595

A continuación se muestra el efecto acumulado reconocido en resultado operacional por la venta de propiedades de inversión.

Propiedades de Inversión vendidas	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Precio de ventas	359.905	0
Costo de propiedades de inversión	(228.213)	0
Otros costos	(38.776)	0
Resultado de la venta	92.916	0

El detalle de las propiedades de inversión por comunas al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Comuna	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
LA FLORIDA	43.718.962	43.718.962
PUERTO MONTT	13.408.262	13.408.262
SAN BERNARDO	13.144.324	13.142.228
RENCA	12.680.596	12.686.572
COLINA	12.438.706	12.438.706
LAMPA	11.944.712	13.348.917
LAS CONDES	11.069.362	11.069.362
SANTIAGO	9.693.349	9.685.387
CONCEPCIÓN	9.497.154	9.497.154
BUIN	7.736.557	7.736.557
VITACURA	7.166.721	7.166.721
ÑUÑO A	7.161.326	7.161.326
TEMUCO	6.973.270	6.973.270
PROVIDENCIA	6.544.491	6.544.491
INDEPENDENCIA	5.074.502	5.074.502
MAIPU	4.429.559	4.429.559
CHILLAN	4.413.124	4.413.124
MACUL	4.256.993	4.256.993
RANCAGUA	3.757.512	3.757.512
TALCAHUANO	3.140.305	3.140.305
ANTOFAGASTA	3.052.063	3.052.063
PUNTA ARENAS	2.401.413	2.401.413
VALDIVIA	2.312.573	2.493.142
HUECHURABA	2.122.062	2.122.062
LOS ANGELES	1.983.597	1.840.629
MACHALI	1.462.023	1.462.023
OSORNO	775.339	775.339
TALCA	757.197	812.651
GRANEROS	438.364	438.364
PUCÓN	295.205	295.205
LA UNION	265.551	265.551
MAULE	207.559	207.559
FRUTILLAR	175.017	175.017
Total	214.497.750	215.990.928

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.03.2024				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.360)	(86)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	4.374.019	(279.945)	2.916.158	(186.639)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	272.636	(282.428)	136.318	(141.214)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	7.076.918	453.901	2.358.737	151.285
Inmobiliaria y Constructora Río Noya S.A.	0,100000%	(141.732)	380	(142)	0
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	72.952	356	36.476	178
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	26.906	26	8.072	8
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,000000%	247.511	1.143	24.751	114
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	60.134.350	(5.957.426)	601	(60)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	3.895.525	(224.739)	4	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	74.480.626	(912.773)	1.385	(17)
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	2.598.779	215.848	650	54
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	16.016.711	(1.282.844)	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	36.438.833	(605.978)	19	0
Total				5.483.004	(176.291)

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2023				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.274)	(147)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	4.653.963	(1.097.191)	3.102.797	(731.497)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	555.062	(572.016)	277.531	(286.008)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	6.623.017	402.424	2.207.452	134.128
Inmobiliaria y Constructora Río Noya S.A.	0,100000%	(142.111)	(2.151)	(142)	(2)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	72.597	2.718	36.299	1.359
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	26.881	525	8.064	158
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,000000%	246.367	24.058	24.637	2.406
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	66.091.777	(13.067.090)	661	(131)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	4.120.265	303.413	4	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	75.393.399	1.262.640	1.402	23
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	2.382.931	947.680	596	237
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	17.299.557	252.326	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	37.044.812	(7.539.519)	20	(4)
Total				5.659.296	(879.331)

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.03.2023				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.208)	(81)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	5.497.846	(253.308)	3.665.414	(168.880)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	1.055.156	(71.922)	527.578	(35.961)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	5.996.928	(223.665)	1.998.776	(74.548)
Inmobiliaria y Constructora Río Noya S.A.	0,100000%	(136.910)	3.050	(137)	3
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	68.775	475	34.388	238
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	26.503	(11)	7.951	(3)
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,000000%	224.859	3.128	22.486	313
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	75.465.393	(3.537.252)	755	(35)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	4.075.057	246.245	4	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	77.844.448	(134.658)	1.448	(3)
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	1.705.352	163.434	426	41
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	16.710.563	(336.668)	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	43.433.825	(1.150.506)	23	(1)
Total				6.259.087	(278.836)

1) Ver nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios.

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad Matriz ha estructurado la segmentación de su negocio en el área Desarrollo Inmobiliario, esta información es consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes.

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 diciembre de 2023, la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera	Desarrollo Inmobiliario	
	31.03.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.799.857	6.321.508
Otros activos financieros, corrientes	1.286.485	1.627.818
Otros activos no financieros, corrientes	1.633.750	1.227.483
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	92.897.086	100.947.644
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10.972	0
Inventarios, corrientes	450.563.424	472.242.859
Activos biológicos, corrientes	824.209	634.167
Activos por impuestos corrientes, corrientes	41.097.860	44.278.225
Total de Activos corrientes	591.113.643	627.279.704
Activos no corrientes		
Otros activos financieros, no corrientes	2.020.353	2.033.207
Derechos por cobrar, no corrientes	5.712.313	5.103.440
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	17.295.263	16.234.009
Inventarios, no corrientes	184.637.277	177.207.755
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.538.033	1.538.033
Activos intangibles distintos de la plusvalía	77.460.373	77.209.662
Plusvalía	11.253.101	11.253.101
Propiedades, plantas y equipos	14.661.640	14.528.102
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	13.875.812	13.776.225
Propiedades de inversión	214.497.750	215.990.928
Activos por impuestos diferidos	74.425.835	73.125.294
Total de Activos no corrientes	617.377.750	607.999.756
Total de activos	1.208.491.393	1.235.279.460
PATRIMONIO Y PASIVOS		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	704.223.649	715.049.318
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	114.268.848	121.675.996
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.745.724	4.478.021
Otras provisiones, corrientes	4.917.841	4.745.354
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	360.716	172.202
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	0	0
Otros pasivos no financieros, corrientes	30.617	30.342
Total de Pasivos Corrientes	828.547.395	846.151.233
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	3.740.331	3.517.175
Otras cuentas por pagar, no corrientes	6.338.563	6.077.223
Otras provisiones, no corrientes	6.214.288	5.435.737
Pasivo por impuestos diferidos	9.339.664	9.302.315
Total de Pasivos no corrientes	25.632.846	24.332.450
Total de pasivos	854.180.241	870.483.683
Patrimonio		
Capital emitido	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	170.521.486	180.829.819
Otras reservas	1.020.969	1.020.969
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	348.828.148	359.136.481
Participaciones no controladoras	5.483.004	5.659.296
Patrimonio total	354.311.152	364.795.777
Total de patrimonio y pasivos	1.208.491.393	1.235.279.460

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados	Desarrollo Inmobiliario	
	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	70.165.035	51.393.070
Costos de ventas	(56.109.450)	(37.840.032)
Ganancia bruta	14.055.585	13.553.038
Otros ingresos	15.826	47.724
Gastos de administración	(11.270.058)	(10.551.469)
Otros gastos, por función	(60.203)	(30.852)
Ingresos financieros	327.560	1.244.308
Costos financieros	(14.958.257)	(13.113.765)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(565.405)	(900.178)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	22	0
Resultados por unidades de reajuste	966.376	615.085
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(11.488.554)	(9.136.109)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	1.003.930	2.115.196
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas	(10.484.624)	(7.020.913)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		
Ganancia (Pérdida)	(10.484.624)	(7.020.913)
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(10.308.333)	(6.742.077)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(176.291)	(278.836)
Ganancia (pérdida)	(10.484.624)	(7.020.913)

a) Al 31 de marzo de 2024 y 2023 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por la unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario	
	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Ventas de inmuebles	67.263.352	47.601.066
Casas	18.047.406	14.741.430
Departamentos	47.701.344	32.808.837
Oficinas y/o locales comerciales	1.514.602	50.799
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	1.663.908	1.729.131
Casas	285.455	0
Departamentos	1.378.453	1.729.131
Venta de terrenos	359.905	0
Otras ventas y servicios	877.870	2.062.873
Ventas y servicios varios	203.437	224.023
Ventas Agrícola	89.538	1.247.856
Venta de servicios (SELAR)	368.835	374.998
Ingresos por arriendos	216.060	215.996
Total	70.165.035	51.393.070

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo	Desarrollo Inmobiliario	
	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Estado de Flujo de Efectivo Directo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	83.755.789	71.787.100
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(32.444.424)	(49.352.303)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(20.130.134)	(25.953.241)
Otros pagos por actividades de operación	(5.765.903)	(2.651.701)
Intereses pagados	(14.009.344)	(15.576.606)
Intereses recibidos	45.043	968.065
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	2.568.184	1.838.234
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	14.019.211	(18.940.452)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	1.400	52.276
Compras de propiedades, plantas y equipos	(20.147)	(190.834)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(18.747)	(138.558)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	34.444.634	59.890.313
Total importes procedentes de préstamos	34.444.634	59.890.313
Préstamos de entidades relacionadas	220.810	0
Pagos de préstamos	(50.728.446)	(32.124.622)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(629.094)	(911.145)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(830.019)	(876.981)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(17.522.115)	25.977.565
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(3.521.651)	6.898.555
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(3.521.651)	6.898.555
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6.321.508	27.172.745
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	2.799.857	34.071.300

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 31 de marzo de 2024.

Socovesa S.A. y filiales son parte en demandas laborales y reclamaciones administrativas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ninguna de ellas tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.2 Juicios Civiles al 31 de marzo de 2024.

a.2.1 Hospital Cañete.

Nuestra filial Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A. es parte demandante contra el Servicio de Salud de Arauco en causa seguida ante el Juzgado de Letras de Lebu desde septiembre de 2014.

Con fecha 13 de julio de 2018 fue notificado el fallo de primera instancia, el cual rechazó completamente la demanda de nuestra filial, razón por la cual dentro de los plazos legales se interpusieron recursos de casación y apelación ante la I. Corte de Apelaciones de Concepción.

Con fecha 27 de enero de 2020 se produjo la vista de la causa y con fecha 18 de febrero de 2020 la Corte de Apelaciones de Concepción revirtió el fallo de primera instancia, condenando al Servicio de Salud de Arauco al pago de **M\$2.475.000.-**

El fallo quedó ejecutoriado con fecha 31 de marzo de 2021, fecha a partir de la cual comienza a devengar reajustes. Actualmente se encuentra tramitando el Cúmplase ante el tribunal de primera instancia, habiéndose desechado las oposiciones interpuestas por el Servicio de Salud de Arauco al cumplimiento del fallo durante el mes de Marzo de 2022. En virtud de lo anterior, la Administración estima que se cumplen los requisitos jurídicos para considerar el monto obtenido como un ingreso reflejado en una cuenta por cobrar afirme.

Como parte del mismo conflicto, con fecha 10 de enero de 2022 nuestra filial fue notificada de una demanda ordinaria de cobro de pesos por supuestas multas incurridas en la ejecución de la obra. La demanda es por una cuantía de UF800.000.- El 14 de septiembre de 2022 esta causa fue fallada favorablemente a favor de nuestra filial, desechándose en todas sus partes las pretensiones del SSA. El fallo fue apelado por la contraparte, habiendo sido desechada la apelación. Ello dio lugar a la interposición de recursos de casación en la forma y fondo, los cuales fueron declarados inadmisibles por la Extma. Corte Suprema.

En virtud de todo lo anterior, la causa ha terminado en términos favorables para los intereses de nuestra filial, estando aún pendiente la percepción material de los montos de nuestra representada, los que se espera percibir durante el segundo trimestre de 2024.

a.2.2 Mirador del Valle I y II, La Serena.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en parte de las viviendas construidas en el proyecto Mirador del Valle. La demanda se encontraba en etapa de prueba. Sin embargo, la contraparte abandonó la tramitación lo cual motivó que nuestra parte promoviera un incidente de abandono que en definitiva fue concedido, razón por la cual la causa se declaró abandonada.

Con posterioridad al fallo indicado, nuestra filial fue notificada de una nueva demanda de idénticas características que la abandonada. Esta nueva causa se encuentra en etapa de prueba, la que ha tomado más tiempo del usual para causas similares. En razón de ello, hemos revisado nuestras estimaciones previas y por ello el fallo de primera instancia se postergará para el segundo semestre de 2024.

a.2.3 Casa Proyecto Lautaro, Maipú.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en una de las viviendas construidas en el proyecto Lautaro. La demanda fue desechada en primera instancia mediante fallo de fecha 28 de febrero de 2020, el cual fue objeto de la interposición de recurso de apelación, actualmente en relación en la Corte de Apelaciones de Santiago. Nuestra estimación era contar con fallo de segunda instancia al 30 de septiembre de 2023. Sin embargo, ello no ha ocurrido. Nueva estimación, primer semestre 2024.

a.2.4 Postventa Sócrates Aedo Monsalve Proyecto Condominio Torobayo

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por supuestos daños en la vivienda de cliente del Proyecto Condominio Torobayo de la comuna de Valdivia.

La demanda se encuentra en etapa probatoria, reestimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.5 Postventa Condominio Mirador II (Giacomozzi)

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de clientes por supuestos daños en sus viviendas en el Proyecto Condominio Mirador II en la ciudad de Puerto Montt.

Con fecha 29 de marzo de 2022 se contestó demanda en audiencia de contestación y conciliación (juicio sumario). Con fecha 04 de diciembre de 2023 se recibió la causa a prueba todavía pendiente la rendición de la prueba testimonial. Se reestima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.6 Postventa Condominio Mirador I (Zúñiga)

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de clientes por supuestos daños en sus viviendas en el Proyecto Condominio Mirador I en la ciudad de Puerto

Montt.

Con fecha 31 de octubre de 2023 se contestó demanda en audiencia de contestación y conciliación (juicio sumario). Con fecha 24 de abril de 2024 se recibió la causa a prueba. Se reestima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.7 Postventa Condominio Jardines de Antilhue

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de clientes por supuestos daños en sus viviendas en el Proyecto Jardines de Antilhue en la ciudad de Concepción.

Con fecha 11 de julio 2023, el tribunal acogió la excepción de incompetencia del tribunal en favor de nuestras pretensiones; sentencia que fue objeto de apelación por parte de la contraparte, recurso que se estima quedará resuelto durante el primer semestre de 2024.

a.2.8 Indemnización de perjuicios urbanizaciones Proyecto La Paloma – Puerto Montt

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de vecinos colindantes a la piscina de regulación de aguas lluvias del proyecto La Paloma en Puerto Montt, quienes solicitan indemnización de perjuicios por inundaciones en el sector.

Con fecha 21 de febrero de 2023 se contestó demanda en juicio ordinario y con fecha 13 de noviembre de 2023 se recibió la causa a prueba. Se estima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.9 Indemnización de perjuicios por responsabilidad precontractual Proyecto Santa María de Labranza

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un vecino quien alega el incumplimiento de un acuerdo de servidumbre, el que le permitiría acceso a la urbanización del proyecto.

Con fecha 04 de mayo de 2024 se contestó demanda en juicio ordinario. Se estima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2025.

a.2.10 Postventa Proyecto Colon 4947 – Zúñiga Rivas

Nuestra filial Almagro S.A. ha sido demandada por un cliente del proyecto Colon 4947 por problemas de postventa en su departamento, alegando perjuicios por daño emergente y daño moral. La acción se encuentra actualmente en estado probatorio, a la espera de informes periciales, reestimándose que se contará con fallo de primera instancia durante primer semestre de 2024.

a.2.11 Resolución de Contrato e Indemnización de Perjuicios - Paola Vivallos

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada en sede civil respecto de un subcontrato de ejecución de obra material. La contraparte solicita la resolución del contrato más indemnización de perjuicios.

La causa se encuentra en etapa de discusión y se estima que se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2024.

a.2.12 Ruidos Molestos Departamento Edificio Candelaria Goyenechea - Nun

Nuestra filial Almagro S.A. ha sido demandada por supuestos ruidos molestos en uno de los departamentos vendidos en el Proyecto Candelaria Goyenechea. La demanda se encuentra actualmente en etapa de conciliación. Las partes han acordado una serie de acciones y medidas de índole técnico que estimamos permitirán llegar a un acuerdo transaccional, el cual se ha dilatado por aspectos técnicos de disponibilidad de repuestos.

Durante el mes de marzo de 2024 las partes acordaron una transacción extrajudicial en esta causa, sin implicar desembolsos para la filial, por lo cual la causa se da por cerrada.

a.2.13 Otras Causas.

Socovesa S.A. y filiales son parte en otras demandas civiles de menor cuantía, relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ellas no tendrán un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.3. Juicios Arbitrales al 31 de marzo de 2024.

a.3.1 Incumplimiento Promesa Proyecto Los Bravos - Ochoa

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. es parte demandada en causa arbitral intentada por cliente que considera se incumplió la promesa de compraventa que había suscrito respecto de una casa habitación en el proyecto Los Bravos. La cuantía estimada de la demanda asciende a UF.2.750.- La causa se encuentra con fallo arbitral desfavorable para la filial por la suma indicada, con recurso de apelación en trámite, reestimándose que se contará con sentencia de segunda instancia durante el segundo semestre de 2024, debido al retraso en la vista de causas en la Corte de Apelaciones de Santiago.

a.4. Contingencias Tributarias al 31 de marzo de 2024.

a.4.1 Gastos Rechazados 2013 - Inmobiliaria Los Cóndores S.A.

Nuestra filial Inmobiliaria Los Cóndores S.A. ha sido citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2013, la liquidación reclamada es por un monto de M\$ 920.863. Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas de la filial, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las

instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Habida cuenta de los efectos de la pandemia Covid-19, hemos revisado nuestra estimación preliminar, considerando que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.5. Gestiones Administrativas.

No existen causas de esta naturaleza actualmente en trámite.

a.6 Conclusión.

El impacto final de estas contingencias en la situación financiera de la compañía depende de la resolución de cada uno de estos eventos.

b. Comfort Letter y Garantías emitidas por Socovesa S.A.

Con fecha 15 de noviembre de 2023 Socovesa S.A. entregó a Banco Estado una Comfort Letter por un monto de UF 600.000 donde compromete a mantener la propiedad de Pilares S.A. y a proporcionar los recursos necesarios en caso de que esta empresa no contase con los recursos suficientes para el pago oportuno de sus obligaciones con Banco Estado.

Con fecha 4 de enero de 2024 Socovesa S.A. entregó a Banco Estado una Comfort Letter por un monto de UF 474.900 donde compromete a mantener la propiedad de Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A. y a proporcionar los recursos necesarios en caso de que esta empresa no contase con los recursos suficientes para el pago oportuno de sus obligaciones con Banco Estado.

c. Compromisos

Al 31 de marzo de 2024, no existen saldos por pagar por las promesas de compra de opciones por terreno de nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (ver nota 3.2 y 14 a los estados financieros consolidados intermedios).

d. Covenants Crédito Sindicado Banco Estado - BCI

Con fecha 26 de septiembre de 2023 se firmó un contrato de crédito por UF 1.000.000 entre Socovesa S.A. y Banco Estado con Banco BCI.

Con motivo de este crédito Socovesa S.A. contrajo una serie de obligaciones de Hacer y No Hacer, que consideran aspectos como su existencia legal, el cumplimiento de normas legales y obligaciones, la mantención de activos, el registro contable bajo IFRS, etc., siendo las obligaciones más importantes:

1.- Entrega de información:

Estados Financieros

- i. Entregar dentro de los 90 primeros días de año calendario, los estados financieros consolidados anuales y auditados y sus memorias anuales.
- ii. Entregar dentro de los 75 días siguientes al termino de cada semestre calendario los estados financieros consolidados semestrales auditados.

En cada caso en los mismos formatos en que dicha información es entregada a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según normativa vigente con sus respectivas notas, y preparados conforme a IFRS.

- iii. Un análisis razonado de los estados financieros precedentes.

2.- Indicadores Financieros

Cumplir y mantener al 31 de diciembre de cada año calendario, los siguientes indicadores financieros, calculados en base a los estados financieros consolidados anuales auditados.

a.- Patrimonio Total mínimo: Diez millones de Unidades de Fomento, según la cuenta del mismo nombre en el balance consolidado;

b.- Nivel de Endeudamiento o Leverage: menor o igual a 2,3 veces;

c.- Cobertura de Gastos Financieros en resultado igual o superior a 1,2 veces.

En caso de incumplirse alguno de los indicadores financieros del punto “b o c” precedentes, dicha situación podrá ser calculada y subsanada al término del trimestre inmediatamente siguiente, considerándose para este efecto los estados financieros consolidados trimestrales al 31 de marzo siguiente, incluyendo en dicho calculo la información financiera de los últimos doce meses móviles terminados en dicha fecha.

Sin perjuicio de lo anterior, la cobertura de gastos financieros indicada en la letra “c” precedente se medirá por primera vez con los estados financieros consolidados auditados al 30 de junio de 2024.

Al cierre de diciembre de 2023 los indicadores fueron los siguientes:

		31.12.2023	Covenants
Patrimonio Total	Patrimonio Total	UF 9.915.796	UF 10.000.000
Leverage Total	Total Pasivos / Patrimonio Total	2,39	menor o igual a 2,3 veces

Respecto al “Patrimonio Total” este covenant fue incumplido; sin embargo, con fecha 20 de marzo de 2024, Banco Estado y BCI emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de la referida obligación, exclusivamente para los estados financieros a diciembre 2023.

Respecto del “Leverage Total”, si bien también fue incumplido, según indica el contrato esta situación puede ser subsanada en el trimestre siguiente, es decir, con los estados financieros a marzo de 2024.

Al cierre de marzo de 2024, el indicador en cuestión fue el siguiente:

		31.03.2024	Covenants
Leverage Total	Total Pasivos / Patrimonio Total	2,41	menor o igual a 2,3 veces

En consecuencia, el covenant vinculado al “Leverage Total” a marzo de 2024 fue incumplido; sin embargo con fecha 24 de mayo de 2024, Banco Estado y BCI emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de la referida obligación, aplicable a los estados financieros a marzo de 2024.

3.- Propiedad en Garantes

Mantener su actual participación accionaria directa en sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. (99,9990%), Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. (99,9981%), Almagro S.A. (99,9999%), Inmobiliaria Pilares S.A. (99,9999%) y la participación directa e indirecta en Inmobiliaria Arcilla Roja S.A. (100%).

4.- Dividendos

Realizar las gestiones y proposiciones que estén al alcance de la Administración del Deudor para que anualmente se proponga a la junta de accionistas una distribución anual de dividendos que no supere el mínimo legal establecido en el artículo 79 de la ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, esto es, por sobre el treinta por ciento de las utilidades líquidas de cada ejercicio anual.

5.- Modificaciones importantes de los estatutos

En el marco de lo que la legislación vigente permite al Directorio y a la Gerencia General del Deudor:

a no proponer a sus accionistas modificaciones importantes a sus estatutos sociales, esto es, modificar su objeto social, su forma de administración, disminuir su capital social o el plazo de duración de la sociedad, transformarse u otra modificación que pueda causar un Efecto Importante Adverso.

b no proponer a sus accionistas fusionarse, dividirse, disolverse, liquidarse o transformarse, o segregar o escindir sus activos para constituir una nueva sociedad o para aportarlos a una sociedad preexistente; y no permitir que sus filiales realicen cualquiera de los actos antes indicados.

6.- Aavales

La operación además considera el otorgamiento de avales y codeudas solidarias de sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Almagro S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. e Inmobiliaria Arcilla Roja S.A.

27.2 Sanciones administrativas

Para el período terminado al 31 de marzo de 2024 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Comisión para el Mercado Financiero u otras autoridades administrativas.

28. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS:

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 31 de marzo de 2024, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	432.679
Total	432.679

(b) Garantías a favor de terceros

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos		Valor Contable 31.03.2024 M\$
				Tipo		
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLÓN 4947		208.222
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALCANTARA		265.775
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLASECA		1.732.772
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		13.402.504
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 509		11.532.648
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE BRASIL		18.327.330
BCI - ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		3.278.858
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		14.804.206
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSIGNE		15.587.857
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS		956.976
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALDERETE/COOK II		8.053.162
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDIGO (FUTURA ETAPA)		2.721.830
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		6.974.965
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RIMINI		27.410.900
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS		1.336.981
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ISABEL LA CATOLICA		6.325.763
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON-BILBAO		6.335.499
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VASCO DE GAMA		49.517.285
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS		582.998
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		8.046.883
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV		19.715.503
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS V		26.601.830
ALZA GROUP	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VÍCTOR RAE 5533		3.569.226
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA ELENA - MIGUEL LEÓN PRADO		4.483.593
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL IODORO YAÑEZ		6.288.948
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LADISLAO ERRAZURIZ		8.792.462
CHILE	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HUÁSCAR 1300		10.132.897
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANKLIN		2.798.385
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.806.595
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS		594.711
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		14.555.683
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LE PAIGE ETAPA 1 TORRE B		21.479.826
BICE	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		8.814.923
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS AVELLANOS		17.578.816
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.534.376
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PAJARITOS		4.050.614
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		17.355.836
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTJO		32.489.843
ALZA GROUP	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS COIHUES V		1.004.470
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOCAL COMERCIAL		4.475
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS VI		2.859.005
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BOLDOS		13.824.650
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		46.534.578
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		1.897.933
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LINDEROS		20.876.381
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		6.156.597
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CERRO NEGRO F		1.467.420
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.659.835
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2A-B1-B2-B3		2.782.255
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALERCES I		7.071.608
BCI	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.658.621
BCI	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		12.783.660
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.123.341
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E2		9.146.418
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E1		14.830.729
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		15.545.316
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		5.411.257
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RODRIGUEZ VELASCO		18.853.726
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ZANARTU		9.939.320
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GUILLERMO MANN		28.456.527
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		9.136.876

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable
				Tipo	31.03.2024
					M\$
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	10.364.004
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.039.042
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA V	16.363.274
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	14.198.816
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDominio PORTAL DE MACHALI V	13.517.871
ITAU - CORFPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	18.861.016
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.291.687
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.033.796
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCÓN II - EQUIPAMIENTO	667.508
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDominio TIERRA NOBLE IV	672.282
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.281.982
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GARCÍA REYES	1.532.962
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.165.959
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	487.749
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL IV	754.770
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VÉRTICE	9.847.488
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.423.290
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.954.950
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDominio PARQUE OLIMPIA II	6.453.959
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	23.213.023
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.821.877
ITAU - CORFPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	846.509
ITAU - CORFPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL III	3.355.965
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	747.568
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RESERVA MAGALLANES	935.458
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.199.901
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VALLE LAS LENGAS III	1.822.647
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA TOLEDO III	8.757.941
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.275.429
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.477.292
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VIII	5.712.781
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO MADERO III	6.715.102
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA	820.234
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WALKER MARTINEZ	1.619.087
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA B	4.314.801
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COIPIUE	25.063.547
BCI	SOC. COMERCIALIZADORA TEMUJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HACIENDA LOS BATROS II	694.576
BCI	SOC. COMERCIALIZADORA TEMUJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	13.297.147
SANTANDER	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.982.495
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT II	12.727.872
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT III	16.597.468
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT I	17.638.561
BICE	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.366.536
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LO OVALLE E2	6.246.490
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BANDERA	8.144.416
ITAU - CORFPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDE DEL MAULE III	17.219.753
ITAU - CORFPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUBLE E1	23.550.244
Total Garantías al 31.03.2024					1.010.157.584

29. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos acumulados en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad a través de su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	31.03.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.160.822	2.160.822
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.362.550	2.362.550

Estos montos se clasifican dentro del rubro Propiedades, Plantas y Equipos.

30. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Detalle	31.03.2024	31.03.2023
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,6141%	0,6594%
Total de costos financieros M\$	19.557.190	20.835.189
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	4.598.933	7.721.424
Costos Financieros en resultado M\$	14.958.257	13.113.765
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	23,52%	37,06%

Política de préstamos que devengan intereses:

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su calificación, son capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

Política de capitalización de costos por intereses:

Se capitalizan aquellos intereses reales pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, según lo estipulado en NIC 23.

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

31.1 Políticas de Gestión de Riesgos

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad del grupo, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar. Para estos efectos, el Directorio ha aprobado un documento denominado “Políticas y objetivos de gestión de riesgos” y ha implementado una Matriz de Riesgo para el grupo de filiales que forman parte de Empresas Socovesa, documentos que son revisados y actualizados por el Directorio anualmente.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos a los que están expuestas las distintas áreas de desarrollo del grupo, así como estimar el impacto y la probabilidad de ocurrencia de éstos en cada filial y en la posición consolidada de las mismas, y su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso, interviene tanto la alta gerencia de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de riesgos.

La función de gestión y control de riesgos se distribuye entre las filiales operativas y las unidades corporativas, siendo todas ellas las responsables de asegurar el cumplimiento de las políticas y estrategias globales.

Las unidades tomadoras de riesgos, a la vez que proponen y gestionan los perfiles de riesgos dentro de su autonomía, asumen la gestión del riesgo operacional, el control interno de los riesgos y la validación interna de los modelos de medición y asunción de nuevos riesgos, siempre respetando el marco corporativo definido por el Directorio y la alta administración.

Las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría combinan la visión por tipos de riesgos con una visión global de los mismos, debiendo controlar que las unidades tomadoras de riesgo cumplan con el marco corporativo y utilicen herramientas y procedimientos adecuados para controlar los riesgos. El aporte que entrega el área de Procesos Corporativos es a través del levantamiento de los procesos, incorporando en ellos los mecanismos de control definidos por las áreas tomadoras de riesgo. La Fiscalía aporta el marco legal y las políticas de cumplimiento definidas por el Directorio. La Contraloría por su parte, valida la ejecución y efectividad de los controles para cada uno de los riesgos identificados.

Consecuentemente con esta estructura, las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría, en conjunto, aportan una razonable seguridad en cuanto a la integración, control y gestión de todos los riesgos del grupo.

El riesgo financiero al que está expuesta la Empresa es materia de un análisis periódico por parte del Directorio y la administración de Empresas Socovesa.

31.2 Factores de Riesgo

La Matriz de riesgo levantada por el Directorio está segmentada de acuerdo con la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Continuidad de Negocio,

Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

Bajo esta clasificación se consideran los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad, el ciclo económico, competencia, oferta y condiciones de financiamiento hipotecario del sector privado, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de esta descripción se ha preferido exponer los riesgos en función del origen del que proceden; es decir, si son externos o internos.

RIESGOS EXTERNOS:

Los principales factores de riesgos externos que enfrenta la Compañía son:

a. Riesgo del Ciclo Económico

El riesgo de ciclo económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser procíclico ante los shocks económicos, sobre reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto interno bruto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores, por su parte, cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La Empresa - aparte de contar con directores y ejecutivos competentes en estos temas - tiene un asesor externo en esta materia que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la Compañía reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos.

El negocio inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas políticas y económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente impactar la demanda por viviendas, mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. Como forma de administrar este riesgo, la Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos, segmentos de precios y productos. No obstante, un cambio relevante en las expectativas económicas podría afectar el nivel de ventas ya realizadas, a pesar de tener promesas de compraventa como respaldo, ya que el efecto de un aumento en el costo de las tasas de interés hipotecarias y de los plazos en los que debe servirse la deuda, podría enfrentar a Empresas Socovesa a un aumento de los desistimientos.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo Económico”, en el resumen del IPoM de marzo de 2024, el Banco Central aumentó su proyección de crecimiento para este año, fijándola entre 2 y 3% (1.25-2.25% en diciembre de 2023). El informe tiene un sesgo positivo, señalando que la economía chilena ha disminuido sus desbalances macroeconómicos. Sin embargo, comentan que “persiste

la discusión en torno a la evolución de las condiciones financieras globales, en especial respecto de las tasas de interés de largo plazo y su relación con los niveles de las tasas neutrales”.

También es importante observar el impacto que acusarán los índices de empleo, factor relevante en la demanda inmobiliaria. La tasa de desocupación alcanzó a un 8,7% en el trimestre enero-marzo 2024, cifra que significó un decrecimiento de 0,1 puntos porcentuales en doce meses, producto del alza de la fuerza de trabajo (3.2%) menor a la presentada por las personas ocupadas (3.4%).

En materia inmobiliaria la demanda sigue mostrando signos de debilidad. Si bien el Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) de marzo de 2024 presenta una recuperación respecto del nivel de diciembre de 2023 (46.31 puntos versus 35.68 puntos), aún se considera un nivel pesimista. Por su parte, el IMCE del sector construcción se mantiene en niveles pesimistas (28.70 puntos), siendo el índice sectorial más bajo: Comercio (52.55 puntos), Industria (41.96 puntos) y Minería (63.81 puntos). Por otro lado, el Índice de Percepción de la Economía (IPEC), que en diciembre de 2022 anotó su valor más bajo desde que existe la serie (21,0), muestra una leve mejora marcando 30,7 puntos en marzo de 2024, no obstante, es el mismo nivel registrado al cierre del año 2023, dando cuenta de que no se han producido grandes cambios en términos de percepción económica durante los últimos meses, manteniéndose el indicador en el nivel pesimista.

La tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, que se monitorea permanentemente, aumentó a niveles de 20.3% para el promedio de los últimos 12 meses, tendencia que está en línea con lo que reporta TocToc para la industria, que muestra niveles de desistimientos de 24% en departamentos y 20% en casas para el mes de marzo 2024. Este aumento responde al cambio en las condiciones de los créditos hipotecarios en plazo y tasa, pero también está afectado por la baja en la venta de los últimos meses, pues los desistimientos se miden como porcentaje de la venta bruta. Si bien el impacto en la Empresa es claramente negativo, se puede decir que la estrategia de diversificación de la oferta en distintos segmentos socioeconómicos y tipo de productos ha sido acertada, permitiendo mitigar en parte los efectos del escenario descrito.

b. Competencia

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de Empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Esto podría generar situaciones en que Compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Este riesgo se ha mitigado en parte con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear períodos de menor demanda inmobiliaria. Este riesgo se ha materializado por la vía de una mayor tendencia a realizar descuentos mediante distintas estrategias comerciales. Las filiales de Empresas Socovesa han realizado descuentos puntuales en los precios de determinados proyectos. La Compañía, al ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), puede

debatir temas como la situación económica por la que atraviesa el país con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información, comparables y estar bien preparada para enfrentar esta situación. También se mitiga este riesgo mediante la inversión en las marcas y el desarrollo de valor agregado para los productos inmobiliarios de la Empresa, activos que hoy son relevantes en la toma de decisiones de los clientes. Si bien se enfrentarán rebajas importantes en los precios de la competencia, sobre todo de aquellas empresas que ven comprometida su viabilidad futura, no es menos cierto que los clientes valoran cada vez más el prestigio de los desarrolladores inmobiliarios y su permanencia en el tiempo, de manera de poder exigir el servicio de postventa que garantiza la ley. Según el último Informe de Toc Toc, a marzo de 2024 se registró una caída en los precios de venta de los departamentos equivalente a un 4.5%, evidenciando que las propiedades que están para entrega inmediata registran una caída en sus precios de 15.5% versus aquellas unidades que están aún en construcción, donde los precios han aumentado 8.0%.

c. Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público

Si bien en las viviendas sobre UF 2.600 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.600, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda.

Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa. La Compañía ha tenido en el pasado un buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio. Sin embargo, la eliminación del CEEC (crédito especial Empresas constructoras) ha impactado en la oferta de viviendas con subsidios, pues al tener los subsidios precios de venta máximos limitados por los decretos de la política habitacional, no hay forma de compensar el mayor costo que supone la eliminación del CEEC vía precio de venta. En el pasado se ha comentado que, de no haber cambios, se reduciría drásticamente la oferta de viviendas en este segmento, en especial para las familias más vulnerables, que es donde se concentra el actual déficit habitacional, acrecentando la carencia de viviendas para una parte importante de la población. Un análisis de Buydepa reveló que “el stock de viviendas nuevas de más de un dormitorio y con un valor inferior a UF 2.500 es ínfimo en la Región Metropolitana, representando solo el 1,56% de la oferta total, con menos de 400 viviendas” El fondo de garantías especiales dirigido a créditos hipotecarios es un esfuerzo por parte del Gobierno, ya que permite mejorar el análisis crediticio de los compradores por parte de los bancos, pues el estado garantiza un 10% en caso de incumplimiento en el pago; el gobierno estimó que este programa podría beneficiar a unas 24.000 familias.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorgan a los clientes de la Compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes. En relación con estos riesgos, las tasas de créditos

hipotecarios subieron desde niveles históricamente bajos de 1,91% antes de octubre de 2019, encontrándose a fines de marzo de 2024 en un 4.90%. Persisten las mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos los cuales hoy, producto de mayores tasas y menores plazos promedio, están exigiendo a los clientes demostrar mayores rentas. Respecto del porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a la política observada en los últimos años producto de la nueva norma de la CMF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%.

d. Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la Empresa. Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales, entre otras.

La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales, etc. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Compañía.

Respecto de estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. En cuanto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

En el último tiempo se ha observado la aparición de proyectos de ley e intervenciones de orden económico y tributario que han impactado o tendrán impactos, negativos algunos y positivos otros, sobre la Empresa. Algunos de ellos ya están implementados, como la sobretasa de contribuciones de bienes raíces, las modificaciones a las exenciones tributarias como el CEEC, la eliminación del beneficio tributario a las viviendas DFL-2, entre otras, contenidas en la última propuesta de reforma tributaria. Independientemente de si las propuestas prosperarán o no, es importante destacar que la Empresa está constantemente evaluando el impacto de los cambios legislativos y regulatorios que la pudiesen afectar. Otro tema que ha estado muy debatido en el último tiempo es el de la permisología en la industria y su impacto en el aumento de costo de las viviendas.

e. Disponibilidad de Terrenos

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa manifestó que durante el 2023 reduciría la compra de tierra, lo que se cumplió y mantiene vigente para el año 2024. Actualmente la Empresa

compra propiedades después de un estricto análisis de oportunidad. Para esta función, la Empresa cuenta con una gerencia con competencia corporativa: el área Inmobiliaria, especializada en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo, exceptuando a Socovesa Sur que tiene un equipo especializado en sus zonas de operación.

La situación actual de la industria trae una ralentización de las transacciones de tierra, ya que en situaciones de incertidumbre se tienden a alejar las puntas de precio de compra y venta.

f. Riesgos de Siniestros

La Empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, los proyectos inmobiliarios de edificios, las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente, la Compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil y seguro de vida de sus trabajadores.

Para los desarrollos de casas, se cuenta con un seguro de responsabilidad civil primera capa, cuyo objetivo principal es cubrir las eventuales demandas producto de accidentes de trabajadores.

Los proyectos que construye la Compañía son en sí una fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen seguros contratados de:

- “Todo Riesgo Construcción”, que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente;
- “Seguro de Incendio”, que cubre hasta el momento en que la vivienda es transferida al futuro propietario; etc. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que se considera que Empresas Socovesa está razonablemente protegida.

Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria. Es importante aclarar que hasta la fecha, no ha sido política el asegurar las casas contra incendio una vez terminadas (si los edificios), por lo que se está expuestos a este riesgo.

g. Otros Riesgos propios de la Industria de la Construcción

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la Empresa tiene una responsabilidad subsidiaria o solidaria según sea el caso.

Asimismo, la Compañía ha tomado conciencia de la importancia de trabajar la relación con la comunidad y vecinos, siendo una fuente de constante gestión, ya que se ha convencido que es relevante que sus proyectos sean un aporte a la comunidad en los barrios donde se insertan.

La Empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra alguna de las filiales del grupo. La Empresa mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de Recursos Humanos realizan en forma permanente en cada obra.

La cadena de abastecimiento de la construcción, que tuvo una disrupción logística y productiva producto de la pandemia, ya se ha normalizado. Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía está expuesta a sobrecostos en la construcción y demoras en los plazos de entrega de las obras.

RIESGOS INTERNOS

Los principales factores de riesgos internos que enfrenta Empresas Socovesa son:

a. Estacionalidad de las escrituraciones

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que, si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no podrán ser escriturados y, consiguientemente, no se logrará el reconocimiento de los ingresos, y por tanto de las utilidades, durante el año que estaba presupuestado. Esta situación afecta también las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre la caja y, consecuentemente, el nivel de endeudamiento y costo financiero.

Tanto los ingresos como el nivel de endeudamiento son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la Compañía, por lo que este riesgo tiene un alto impacto si es que el análisis de la Empresa es superficial y no toma en cuenta las particularidades propias del negocio descritas en los puntos anteriores. Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente.

b. Riesgo de Ciclo de Negocio

El largo ciclo de negocio, que puede llegar a ser de hasta 14 meses en la construcción de los proyectos de casas y de hasta 30 meses en los proyectos de departamentos, al que habría que agregar el tiempo que va desde la compra de los terrenos sobre los que se construye y el tiempo transcurrido hasta la venta de la última propiedad, puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos, lo que podría generar desbalances entre la oferta y demanda real. El manejo de este riesgo es una de las variables más importantes de administrar en este negocio, la que requiere saber leer las condiciones actuales del mercado y prever a tiempo las condiciones futuras. Sin duda que hoy es preocupación principal del Directorio y la alta administración analizar la contingencia e ir decidiendo sobre los niveles de inversión de la Compañía.

Es parte importante de este riesgo el lograr gestionar el aumento de los costos de construcción, particularmente cuando el alza ocurre en proyectos en los que el grado de avance en las ventas es mayor al grado de avance de la obra, dado que el precio de esas unidades ya está fijado mientras que los costos de construcción varían a lo largo del tiempo que se demora la ejecución del proyecto, pudiendo presionar las rentabilidades comprometidas. La Compañía gestiona este riesgo a través del permanente y oportuno monitoreo de los costos, información que levantan periódicamente las constructoras que forman parte del grupo, de tal manera de poder realizar un rápido ajuste de precios - en la medida que la demanda lo permita - en todas aquellas unidades que quedan por vender, y a través de una gestión, proyecto a proyecto, del portafolio que equilibre el avance de las ventas con el avance de las obras de manera de maximizar, dentro del escenario enfrentado, las rentabilidades de sus proyectos.

c. Riesgo Financiero

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo financiero de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones de deuda y capital e instrumentos financieros derivados. Es política de la Compañía no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Riesgo de Crédito: La Empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El riesgo de crédito está dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo, por lo tanto, es casi nulo.

A continuación, se presenta un cuadro con el análisis de las cuentas por cobrar y su tasa esperada de pérdida:

Riesgo de Crédito al 31 de marzo de 2024			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 31.03.2024 M\$	Tasa de pérdida esperada M\$	Pérdida esperada M\$
Cientes ventas viviendas	56.954.539	0,08%	45.008
Documentos por cobrar	29.505.691	2,23%	658.483
Otras cuentas por cobrar	5.574.361	29,52%	1.645.739
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	6.087.725	0,33%	20.341
Cientes ventas varias	2.301.370	4,44%	102.115
Anticipo a proveedores	221.190	0,00%	0
Fondo a rendir	251.827	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	184.382	0,00%	0
Total	101.081.085		2.471.686

Para un mejor entendimiento ver notas 2.17 y nota 9 a los estados financieros consolidados intermedios.

Riesgo de Liquidez: Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas.

La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”, que actuará a través de los bancos, obligará a la Empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo, la Compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. El plan de inversiones para este año 2024 consiste en mantener controlados los equilibrios inmobiliarios. Actualmente la contingencia obliga a considerar con mayor detenimiento la posible aparición de este riesgo.

Las tablas siguientes resumen el perfil de vencimientos de los pasivos:

Vencimiento Pasivos Financieros	Hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	31.03.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	164.617.769	275.833.316	243.111.942	0	0	683.563.027
Factoring	0	18.484.588	0	0	0	18.484.588
Pasivos por Arrendamiento	165.685	334.511	1.548.561	3.740.331	0	5.789.088
Instrumentos derivados	0	127.277	0	0	0	127.277
Totales	164.783.454	294.779.692	244.660.503	3.740.331	0	707.963.980
% sobre total de pasivos financieros	23,3%	41,6%	34,6%	0,5%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	31.03.2024 Corriente M\$	31.03.2024 No Corriente M\$	31.03.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	683.563.027	0	683.563.027
Factoring	18.484.588	0	18.484.588
Pasivos por Arrendamiento	2.048.757	3.740.331	5.789.088
Instrumentos derivados	127.277	0	127.277
Totales	704.223.649	3.740.331	707.963.980
% sobre total de pasivos financieros	99,5%	0,5%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	31.03.2024 Tasa Fija M\$	31.03.2024 Tasa Variable M\$	31.03.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	683.563.027	0	683.563.027
Factoring	18.484.588	0	18.484.588
Pasivos por Arrendamiento	5.789.088	0	5.789.088
Instrumentos derivados	127.277	0	127.277
Totales	707.963.980	0	707.963.980
% sobre total de pasivos financieros	100%	0,0%	100%

Durante el periodo en cuestión, la liquidez corriente se mantuvo respecto de los niveles presentados en diciembre de 2023 y marzo de 2024. La razón ácida también se mantuvo en 0,2 veces respecto al desempeño de diciembre de 2023.

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	03M 24	12M 23	03M 23
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente-inventario+terrenos corriente) / Pasivos corriente	0,2x	0,2x	0,2x

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas Socovesa no está afecta a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La Empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados.

No obstante, las variaciones relevantes en el tipo de cambio real, sin duda tienen un efecto en el precio de los *commodities* y en los equilibrios macroeconómicos, lo que hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico. La deuda financiera al 31 de marzo de 2024 está compuesta en un 37,5% en pesos y un 62,5% en UF.

Riesgo de Tasa de Interés: Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasas de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir con los objetivos y de acuerdo con las estimaciones de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos. El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la Compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

Según las políticas de financiamiento y liquidez definidas, las operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) las operaciones de factoring y confirming se ocupan como una alternativa de financiamiento de menor costo, pues no están afectas al impuesto de timbre y estampilla; b) se trabaja sólo con factoring bancarios y a través de los ejecutivos de la banca inmobiliaria, formando parte estas operaciones de las líneas de créditos aprobadas por los comités de crédito de cada banco; c) Los activos que se ceden corresponden a cuentas por cobrar de instituciones con reconocida solvencia crediticia (SII - impuestos por cobrar; Empresas Sanitarias – pagarés de aguas por aportes reembolsables; Bancos – deuda hipotecaria de clientes); d) todas las operaciones de factoring son con responsabilidad.

A continuación, se presenta un cuadro con la composición de la deuda promedio al 31 de marzo de 2024, una simulación de la variación de la tasa y el impacto que tendría sobre el gasto financiero:

Denominación de la deuda	Deuda promedio en UF año 2024	Aumento/Disminución en puntos base tasa	Efecto en el Gasto Financiero Trimestre en (UF)	% Gasto Financiero al 31.03.2024
Pesos chilenos	6.641.878	+110/-110	+/- 18.315	3,47%
US \$	0	+110/-110	+/- 0	0,00%
UF	11.910.314	+110/-110	+/- 32.842	6,23%
			51.157	9,70%

Al 31 de marzo de 2024 el total de los pasivos financieros de Empresas Socovesa están pactados a tasa fija.

Dado que casi toda la deuda está pactada con vencimientos menores a 360 días, existe una exposición a la variabilidad que puedan experimentar las tasas de interés de corto plazo.

d. Clasificación de Riesgo

Empresas Socovesa requiere anualmente de dos clasificaciones de riesgo hechas por Empresas especialistas en esta materia. Dichas clasificaciones son requeridas y analizadas por distintos actores del ámbito financiero, especialmente las instituciones financieras, quienes toman en cuenta dichas clasificaciones - riesgo asociado a la Empresa – para establecer el costo financiero que le exigirán a la Compañía. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la Empresa enfrenta el riesgo de ser clasificada por debajo de su clasificación actual, lo que la obligaría a hacer esfuerzos adicionales para explicar y fundamentar, tanto a las clasificadoras de riesgo como a las instituciones financieras, respecto de la situación real de la Empresa.

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB-	1a Clase N3	Estables	abr24
ICR	BB+	Segunda Clase	En Observación	abr-24

La Compañía todos los años y en varias oportunidades realiza reuniones, tanto con las clasificadoras de riesgo como con las instituciones financieras, en las que se les explica los resultados, la situación actual de la Compañía y sus proyecciones futuras. Asimismo, se les invita a participar en las reuniones de entrega de resultados que se sostienen con el mercado financiero, de manera de mantenerlos informados con las últimas visiones de la Compañía. Todas estas oportunidades de entrega de información y de intercambio de visiones, permiten atenuar este riesgo, generando transparencia, consistencia y alineamiento entre los distintos actores financieros.

e. Riesgo de Post Venta

La Empresa debe responder por la calidad de la construcción de los productos que vende según lo estipulado en la legislación vigente. El servicio de post venta en sí no podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la Empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que

construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos no se canalicen a través de los distintos medios de los que dispone la Compañía para estos fines, pues podría ser perjudicial el exponer a la Empresa a medios de comunicación masivos.

Una forma de mitigar este riesgo es contar con equipos idóneos y con una clara orientación al cliente, de manera de que cualquier defecto de construcción sea solucionado a la brevedad, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa. El área de Calidad tiene la responsabilidad de analizar la calidad de los materiales utilizados, realizar retroalimentación a las constructoras para evitar el uso de materiales que les generen inconvenientes posteriores a los clientes y de realizar un control de calidad de las viviendas en el proceso de construcción y pre-entrega. Por su parte el área de Postventa debe responder con prontitud a las llamadas de los clientes y resolver los desperfectos si estos son defectos de la construcción, conforme a lo que exige la ley.

f. Riesgo Laboral

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: el no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto tanto de accidentes como del menoscabo, por responsabilidad de la Empresa, de algún derecho de sus trabajadores. Asimismo, existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la Compañía.

Frente a estos riesgos la Empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que las filiales se ajusten a la normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, la nueva Ley 21.595 de delitos económicos que sistematiza los delitos económicos y los atentados contra el medio ambiente y que amplía la responsabilidad penal de las personas jurídicas, etc. Dentro de las iniciativas existentes para prevenir dicho riesgo, existen distintos mecanismos que permiten a los colaboradores hacer denuncias anónimas cuando se vulneran las normas legales y de conducta que promueve la Empresa a través de su Código de Ética y Conducta Organizacional.

Por otro lado, en todas las obras se realizan permanentemente reuniones a través de Comités de RRHH, en los que en conjunto con representantes de los trabajadores, se levantan las necesidades de los ellos y se buscan soluciones consensuadas que apunten a mantener un sano ambiente laboral.

g. Riesgo de Infraestructura, Comunicaciones y Seguridad de la Información

La Empresa posee una gran dependencia de los sistemas de información para el manejo interno de aplicaciones, servicios a sus clientes, empleados y proveedores. Para impulsar los negocios cada vez se apunta más a la incorporación de nuevas tecnologías, lo que se traduce en asumir nuevos riesgos.

Incluye el riesgo de la intrusión a la red de Empresas Socovesa, donde la información puede verse comprometida, y los sistemas informáticos pueden resultar dañados o alterados; el riesgo asociado a la denegación de servicios a los clientes a través de las páginas web de la Empresa en caso de ataque o hackeo; el correcto licenciamiento en los softwares que la Compañía utiliza; etc.

Para el control de este riesgo Empresas Socovesa ha decidido crear un Comité de Seguridad que tiene por objeto gestionar gran parte de estos riesgos. Asimismo, se ha creado un Comité de Data Governance que busca fomentar una cultura organizativa orientada hacia los datos, abordando los aspectos de seguridad y privacidad de éstos en el entorno digital.

La implementación de un modelo de trabajo híbrido (presencial y teletrabajo) ha obligado a la Compañía a adaptar y mejorar los servicios de comunicaciones con que opera. El teletrabajo exige el cumplimiento de estándares de seguridad mayores a los que probablemente tienen en sus casas. Si bien muchos de los sistemas con que opera Empresas Socovesa corresponde a aplicaciones WEB y por tanto se puede acceder a ellas desde cualquier lugar, hay algunas que requieren de conexiones VPN a los servidores de la Empresa. Se puede informar que en general el teletrabajo se ha implementado sin problema. Lo que es importante mencionar, es que el teletrabajo necesariamente ha aumentado este riesgo, pues no todos los sistemas de control que funcionan en las oficinas centrales tienen efectividad en las casas de los colaboradores. A esto hay que sumarle que, en general, los ciberataques han aumentado el último tiempo producto de la mayor vulnerabilidad de los sistemas. Todas estas variables han sido consideradas en el Comité de Seguridad, y se han realizado evaluaciones y cambios en los procedimientos que nos ayudan a mitigar estos riesgos.

31.3 Medición del Riesgo

La alta administración y las unidades operativas y corporativas tomadoras de riesgo realizan periódicamente análisis y mediciones de su exposición a las distintas variables de riesgo de acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores.

Para efectos de medir su exposición se emplean metodologías ampliamente utilizadas en el mercado para realizar análisis de sensibilidad sobre cada variable de riesgo, de manera que la administración pueda manejar la exposición de las distintas sociedades que conforman Empresas Socovesa a las distintas variables y su impacto económico. Cada área responsable de administrar y controlar sus riesgos posee informes adecuados a estos fines. Sería imposible presentar en este informe todos esos reportes, aparte de ser información estratégica de la Empresa que es razonable no divulgar. La Compañía estima que lo ya expuesto en este informe es suficiente.

31.4 Instrumentos Financieros

a. Jerarquía del valor razonable

Los instrumentos financieros contabilizados a valor razonable en los presentes estados financieros consolidados han sido valorizados utilizando las metodologías previstas en la normativa contable IFRS, las cuales se clasifican de acuerdo con los siguientes niveles de jerarquía:

- Nivel 1: Corresponde a precios o valores (sin ajustes) cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos.
- Nivel 2: Corresponde a precios observables para activos y pasivos similares, distintos de los precios cotizados del nivel 1, que se pueden obtener de forma directa (precio) o indirecta (derivados de un precio).
- Nivel 3: Corresponde a precios obtenidos a través de la aplicación de técnicas de valorización para las cuales los inputs relevantes no están basados en información observable de mercado.

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	480.690	1.180.527	0	0	480.690	1.180.527	Nivel 1
Pactos financieros	Valor razonable	0	909.979	0	0	0	909.979	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		480.690	2.090.506	0	0	480.690	2.090.506	
Pagarés	Valor razonable	1.286.485	1.627.818	2.015.822	2.028.676	3.302.307	3.656.494	Nivel 2
Otros Instrumentos	Valor razonable	0	0	4.531	4.531	4.531	4.531	Nivel 3
Otros Activos Financieros		1.286.485	1.627.818	2.020.353	2.033.207	3.306.838	3.661.025	
Total activos financieros		1.767.175	3.718.324	2.020.353	2.033.207	3.787.528	5.751.531	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	127.277	0	0	0	127.277	0	Nivel 2
Otros pasivos financieros		127.277	0	0	0	127.277	0	
Total pasivos financieros		127.277	0	0	0	127.277	0	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

Ganancia (pérdida) básica por acción	31.03.2024	31.03.2023
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora M\$	(10.308.333)	(6.742.077)
Número de acciones	1.223.935.691	1.223.935.691
Ganancia (pérdida) básica por acción (\$ por acción)	(8,4223)	(5,5085)

b) Utilidad líquida distribuable

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la CMF N° 1945, de fecha 29 de septiembre de 2009, y N° 1983, de fecha 30 de julio de 2010, y en sesión ordinaria del Directorio de la Sociedad se ha acordado que la determinación de la utilidad distribuable de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada "Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora", menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

Utilidad líquida distribuable	31.03.2024 M\$	31.03.2023 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(10.308.333)	(6.742.077)
+ (-) Variaciones de activos y pasivos a valor razonable no realizadas	0	0
Utilidad líquida distribuable	(10.308.333)	(6.742.077)

33. HECHOS POSTERIORES

Por acuerdo de la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 25 de abril de 2024, dado la pérdida obtenida en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023, no procede el reparto de dividendos con cargo a los resultados de dicho ejercicio; y que las pérdidas del mismo serán absorbidas por los resultados acumulados.

Entre el 1° de abril y el 24 de mayo de 2024, fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.

HECHOS RELEVANTES

Período desde el 1 de enero de 2024 al 31 de marzo de 2024

1. Junta de Accionistas.

Con fecha 25 de abril de 2024 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas en la que se tomaron los siguientes acuerdos relevantes:

- Se aprobaron la Memoria Anual y los Estados Financieros auditados, correspondiente al año comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023.
- Se aprobó la absorción de las pérdidas del ejercicio 2023 en la cuenta de Resultados Acumulados, no procediéndose al reparto de dividendos.
- Se aprobó la política de dividendos de la Sociedad, sujeta a las disposiciones legales vigentes, en orden a repartir anualmente al menos el 30% de la utilidad líquida distribuible.
- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2024 a la firma de auditoría EY Audit SpA.
- Se fijó al Diario Electrónico El Mostrador como periódico en que se publicarán los avisos de citación a Juntas de Accionistas.

Al 24 de mayo de 2024 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.

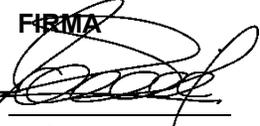
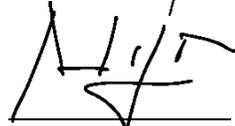
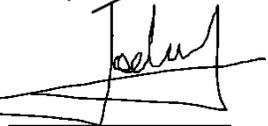
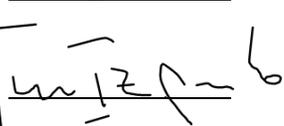
DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

RUT : 94.840.000-6
Razón social : Socovesa S.A

En sesión de directorio de fecha 24 de mayo de 2024, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe, referido al 31 de marzo de 2024, de acuerdo al siguiente detalle:

CONSOLIDADO

Estados Consolidados de Situación Financiera IntermediosX.....
Estados Consolidados de Resultados por Función IntermediosX.....
Estados Consolidados de Resultados Integrales IntermediosX.....
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo IntermediosX.....
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto IntermediosX.....
Notas a los Estados Financieros Consolidados IntermediosX.....
Análisis RazonadoX.....
Hechos relevantesX.....

NOMBRE	CARGO	R.U.T	FIRMA
JAVIER GRAS RUDLOFF	PRESIDENTE	7.232.243-6	
RENÉ CASTRO DELGADO	VICE-PRESIDENTE	7.259.661-7	
FABIOLA NEGRÓN GRANZOTTO	DIRECTORA	12.706.854-2	
RODRIGO GRAS RUDLOFF	DIRECTOR	10.004.833-7	
JOSÉ TOMÁS IZQUIERDO SILVA	DIRECTOR	7.015.896-5	
MAURICIO VARELA LABBE	GERENTE GENERAL	12.454.687-7	



EMPRESAS 
SOCOVESA

ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS A MARZO
2024

ÍNDICE

RESULTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO, 2024

INFORMACIÓN RELEVANTE:

Los cortes trimestrales no son necesariamente indicativos de tendencias o del estado actual del negocio, ya que el ciclo de éste es más largo y, generalmente, el análisis de cifras de un trimestre puede mostrar ciertas desviaciones, positivas o negativas, que podrían no ser permanentes.

A partir de esto, la Compañía sugiere siempre usar un análisis de los últimos 12 meses para entender mejor las tendencias y cifras que se presentan en los cortes trimestrales.

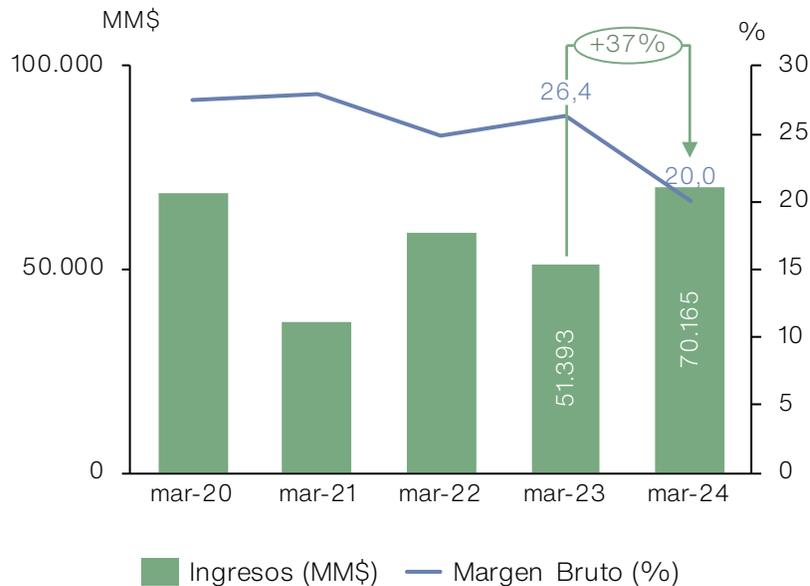
- i. Aspectos destacados del periodo
- ii. Análisis de resultados
 - a. Balance
 - b. Estado de Resultados
 - c. Flujo de Efectivo
- iii. Indicadores financieros
- iv. Cifras de gestión y CMF
 - a. Contexto del periodo
 - b. Cifras de gestión
- v. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos
- vi. Análisis de las variaciones más importantes en el mercado
- vii. Gestión de riesgo
- viii. Anexos

CONTACTO RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

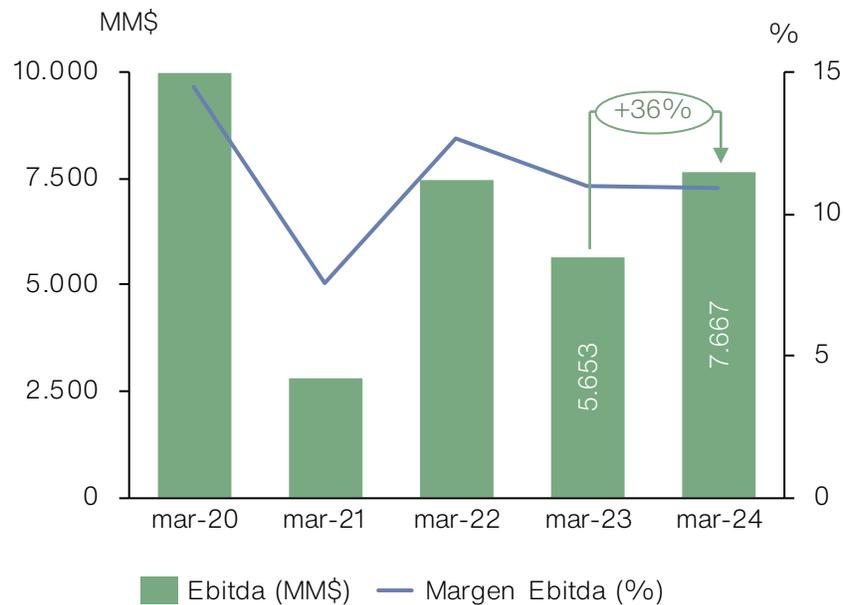
Andrea Wormald L.
awormald@socovesa.cl
+ (56 2) 2520 4347

I. ASPECTOS DESTACADOS DEL PERIODO

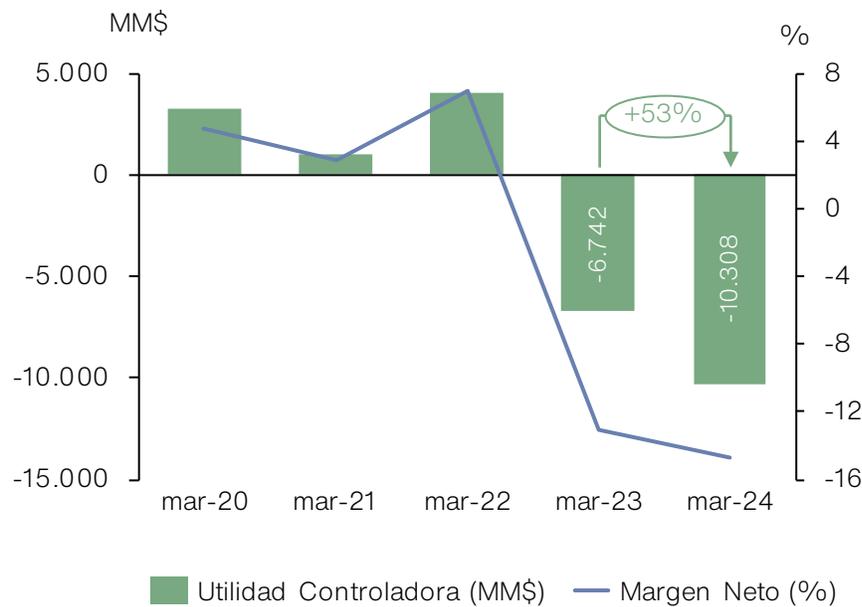
- Durante el primer trimestre de 2024, se observó un incremento en los ingresos de la Compañía del 36.5% en comparación con el mismo periodo del año 2023, impulsado por la recuperación de la facturación postergada de diciembre de 2023.



- El margen bruto total se situó en 20.0%, lo que representa una disminución de 6.3 puntos porcentuales, debido a la escrituración de proyectos que recogen los altos costos de materiales y mano de obra durante la crisis, además de las elevadas tasas de gastos financieros.
- Los gastos de administración aumentaron 6.8% en pesos, impulsado por aumentos en costos de mantenimiento de stock, remuneraciones, gastos generales, gastos de comercialización y contribuciones. Medidos en UF, los GAV del periodo se incrementaron en un 2.4%.
- Al cierre del periodo, el EBITDA alcanzó MM\$7.667, lo que representa un crecimiento del 35.6% con respecto a marzo de 2023. Este aumento se atribuye a una mejora en la ganancia bruta del periodo y a un balance más favorable de gastos financieros netos descargados como costo de ventas, los cuales compensaron el incremento en los gastos de administración. El margen EBITDA se mantuvo en 10.9%.



- El stock de deuda financiera neta experimentó una disminución del 1.0% respecto de diciembre de 2023, llegando a MM\$705.164. Esta reducción se debe a una menor deuda financiera bruta (-1.5%) que más que compensó la reducción del 55.7% en el nivel de la caja.
- El ratio de deuda financiera neta sobre EBITDA se ubicó en 23.2 veces, mientras que la cobertura total de gastos financieros alcanzó 0.4 veces, situándose levemente por sobre el nivel de diciembre de 2023.
- Los gastos financieros totales, es decir gastos financieros en resultado más gastos financieros activados en el periodo, se redujeron un 6.1% entre un periodo y otro, producto de la disminución de las tasas de interés vigentes durante el periodo (tasa de interés nominal de 11.28%).
- La tasa de capitalización de gastos financieros disminuyó 13.5 puntos porcentuales, alcanzando un 23.5%. Por ello, si bien el gasto financiero total disminuyó, el gasto financiero en resultado se incrementó desde MM\$ 13.114 en el primer trimestre de 2023 a MM\$ 14.958 en el mismo periodo de 2024.
- El resultado atribuible a la controladora registró una pérdida de (MM\$10.308), lo que se compara desfavorablemente con la pérdida obtenida el primer trimestre de 2023.



- El ROE cayó 6.7 puntos porcentuales respecto del registrado en marzo de 2023, llegando a -7.9%.
- Durante el periodo en cuestión, la Compañía registró promesas netas por MUF 1.259, una disminución del 14.5% en comparación con el primer trimestre de 2023, debido a una caída del 11.1% en el número de unidades vendidas y un descenso del 3.7% en los precios promedio, resultado de un cambio en la composición de los productos promesados y descuentos puntuales aplicados a determinados proyectos.
- Al cierre de marzo de 2024, el saldo vendido por facturar ascendió a MUF 8.690.¹ De esta cifra, se proyecta la escrituración de MUF 7.409 durante el año 2024, implicando que el 90% del presupuesto anual ya se encuentra comprometido (comparado con el 91% registrado al cierre de marzo de 2023). Esta situación limita el riesgo comercial asociado al cumplimiento del presupuesto principalmente a los eventuales desistimientos de clientes y a la eficiencia en el proceso de aprobación de los créditos hipotecarios de los mismos.

¹ Incluye venta de viviendas nuevas y venta de terrenos.

FILIAL	FACTURADO REAL A MARZO 2024 (a)	SALDO VENDIDO POR FACTURAR AÑO 2024 (b)	FACTURACIÓN COMPROMETIDA 2024 (a) + (b)	PRESUPUESTO FACTURACIÓN INMOB. TOTAL 2024 (c)	% CUMPLIMIENTO 2024 (a+b) / (c)
Socovesa	MUF 739	MUF 3.021	MUF 3.760	MUF 4.270	88%
Almagro	MUF 472	MUF 1.810	MUF 2.282	MUF 3.460	66%
Pilares	MUF 657	MUF 2.578	MUF 3.235	MUF 2.590	125%
SDC	MUF 0	MUF 0	MUF 0	MUF 0	na
TOTAL	MUF 1.868	MUF 7.409	MUF 9.277	MUF 10.320	90%

Notas:

- › Cifras de facturación incluyen venta de viviendas nuevas, venta de inmuebles en parte de pago y venta de terrenos; excluye los ingresos de otras ventas y servicios.
 - › La facturación comprometida de cada año está sujeta a desistimientos y a riesgos de ejecución propios del negocio.
- Durante el primer trimestre de 2024 la Compañía lanzó dos nuevos proyectos o etapas por MUF 1.089 de venta potencial: uno de Almagro, con venta en blanco, y el otro de Socovesa Santiago, del programa DS19.
 - Al finalizar marzo de 2024, la tasa de desistimientos se incrementó en un punto porcentual en comparación con el mismo periodo del año anterior, alcanzando un 14.6%. Este aumento se atribuye principalmente a condiciones crediticias más exigentes para los clientes.
 - Durante el primer trimestre de 2024, la Compañía logró generar flujo operacional positivo, permitiendo que comenzara a disminuir la deuda financiera de acuerdo con lo planificado.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS EMPRESAS SOCOVESA

a. BALANCE

BALANCE	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	12M 23	% VAR.	3M 24	12M 23	% VAR.
Activos corrientes	591.113.643	627.279.704	-5,8%	15.936	17.051	-6,5%
Activos no corrientes	617.377.750	607.999.756	1,5%	16.644	16.527	0,7%
TOTAL ACTIVOS	1.208.491.393	1.235.279.460	-2,2%	32.580	33.577	-3,0%
Pasivos corrientes	828.547.395	846.151.233	-2,1%	22.337	23.000	-2,9%
Pasivos no corrientes	25.632.846	24.332.450	5,3%	691	661	4,5%
TOTAL PASIVOS	854.180.241	870.483.683	-1,9%	23.028	23.661	-2,7%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	348.828.148	359.136.481	-2,9%	9.404	9.762	-3,7%
Patrimonio atribuible a minoritarios	5.483.004	5.659.296	-3,1%	148	154	-3,9%
TOTAL PATRIMONIO	354.311.152	364.795.777	-2,9%	9.552	9.916	-3,7%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.208.491.393	1.235.279.460	-2,2%	32.580	33.577	-3,0%

ACTIVOS

El Balance de la Compañía, desde la perspectiva de los activos, es explicado principalmente por cuatro cuentas contables: “Inventarios”, “Inventarios, no corrientes”, “Propiedades de Inversión” y “Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar”. Analizar cómo se movieron estas cuentas durante el periodo en cuestión, es relevante para poder entender los Estados Financieros de Empresas Socovesa.

Las cuentas de activos a nivel consolidado disminuyeron 2.2% respecto al cierre de diciembre de 2023 producto de una caída en las cuentas de activos corrientes (-5.8%). Los activos no corrientes aumentaron 1.5%.

Por el lado de los activos corrientes, la disminución de los “Inventarios, corrientes” (-4.6%), de los “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes” (-8.0%), de los “Activos por impuestos corrientes, corrientes” (-7.2%) y del “Efectivo y equivalente al efectivo” (-55.7%), explican la caída de la cuenta de activos corrientes respecto de diciembre 2023.

ACTIVOS	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	12M 23	% VAR.	3M 24	12M 23	% VAR.
Activos corrientes	591.113.643	627.279.704	-5,8%	15.936	17.051	-6,5%
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.799.857	6.321.508	-55,7%	75	172	-56,1%
Otros activos financieros, corrientes	1.286.485	1.627.818	-21,0%	35	44	-21,6%
Otros activos no financieros, corrientes	1.633.750	1.227.483	33,1%	44	33	32,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	92.897.086	100.947.644	-8,0%	2.504	2.744	-8,7%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10.972	0		0,3	0	
Inventarios, corrientes	450.563.424	472.242.859	-4,6%	12.147	12.836	-5,4%
Activos biológicos, corrientes	824.209	634.167	30,0%	22	17	28,9%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	41.097.860	44.278.225	-7,2%	1.108	1.204	-7,9%
Activos no corrientes	617.377.750	607.999.756	1,5%	16.644	16.527	0,7%
Otros activos financieros, no corrientes	2.020.353	2.033.207	-0,6%	54	55	-1,4%
Derechos por cobrar, no corrientes	5.712.313	5.103.440	11,9%	154	139	11,0%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	17.295.263	16.234.009	6,5%	466	441	5,7%
Inventarios, no corrientes	184.637.277	177.207.755	4,2%	4.978	4.817	3,3%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.538.033	1.538.033	0,0%	41	42	-0,8%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	77.460.373	77.209.662	0,3%	2.088	2.099	-0,5%
Plusvalía	11.253.101	11.253.101	0,0%	303	306	-0,8%
Propiedades, plantas y equipos	14.661.640	14.528.102	0,9%	395	395	0,1%
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	13.875.812	13.776.225	0,7%	374	374	-0,1%
Propiedades de inversión	214.497.750	215.990.928	-0,7%	5.783	5.871	-1,5%
Activos por impuestos diferidos	74.425.835	73.125.294	1,8%	2.006	1.988	0,9%
TOTAL ACTIVOS	1.208.491.393	1.235.279.460	-2,2%	32.580	33.577	-3,0%

Los activos no corrientes por su parte aumentaron 1.5% respecto de las cifras de diciembre de 2023, producto de que el alza de las cuentas “Inventarios, no corrientes” (+4.2%), “Activos por impuestos diferidos” (+1.8%) y “Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes” (+6.5%) que más que compensaron la disminución de las “Propiedades de Inversión” (-0.7%).

Desde la perspectiva de la gestión del negocio, el análisis de la cuenta de Inventarios corresponde hacerlo como un total, es decir, agrupando lo que se encuentra dentro de la clasificación corriente con lo registrado en la clasificación no corriente. Es así como el total de la cuenta Inventarios a marzo de 2024 alcanzó a MM\$635.201. La parte del Inventario inmobiliario que está a la venta – equivalente a MM\$535.099 valorizado a costo – corresponde a las viviendas terminadas y las obras en ejecución².

² Excluye las viviendas recibidas en partes de pago, por no haber sido desarrolladas por la Compañía, los terrenos, ya que éstos si bien tienen un proyecto inmobiliario asociado, aún no ha comenzado su construcción, y los otros inventarios.

INVENTARIOS TOTALES	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	12M 23	% VAR.	3M 24	12M 23	% VAR.
Terrenos	74.713.093	79.058.941	-5,5%	2.014	2.149	-6,3%
Viviendas terminadas	217.482.226	258.532.085	-15,9%	5.863	7.027	-16,6%
Viviendas recibidas en parte de pago	24.225.914	21.768.399	11,3%	653	592	10,4%
Otros inventarios	1.162.828	947.088	22,8%	31	26	21,8%
Obras en ejecución	317.616.640	289.144.101	9,8%	8.563	7.859	8,9%
TOTAL INVENTARIOS, CORR. Y NO CORR.	635.200.701	649.450.614	-2,2%	17.124	17.653	-3,0%
Total Inventarios a la venta	535.098.866	547.676.186	-2,3%	14.426	14.887	-3,1%

Respecto de diciembre de 2023, las obras en ejecución de la Compañía aumentaron 9.8%, cifra explicada por las cuatro filiales inmobiliarias. Lo anterior responde a la etapa en la que están las obras, la mayoría de ellas terminando su construcción, lo que genera el alza previa a la recepción municipal de las mismas.

Durante el primer trimestre de 2024, las filiales inmobiliarias realizaron el lanzamiento de 2 proyectos: uno de Socovesa Santiago de subsidios y uno de Almagro. Este último fue realizado bajo la modalidad de venta en blanco, es decir, se inició la comercialización del proyecto, pero el comienzo de su construcción está sujeto a su desempeño comercial y al financiamiento del proyecto por parte de la banca.

LANZAMIENTOS NUEVOS PROYECTOS/ETAPAS

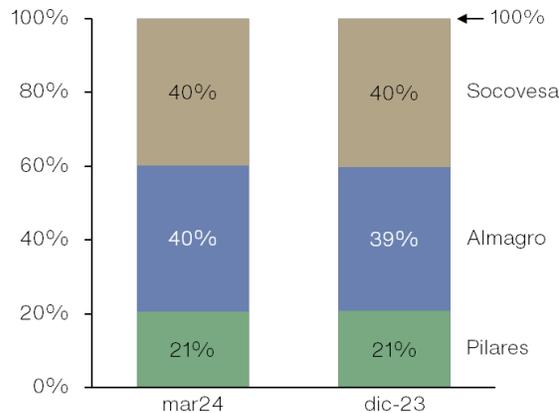
VENTA POTENCIAL (MUF)					
Periodo	Casas	Deptos.	Loc.Com.	Oficinas	Total
3M 2024	MUF 382	MUF 707	MUF 0	MUF 0	MUF 1.089
3M 2023	MUF 0	MUF 0	MUF 0	MUF 0	MUF 0
3M 2022	MUF 372	MUF 2.100	MUF 0	MUF 0	MUF 2.472

VENTA POTENCIAL (MUF)				
Periodo	Socovesa	Almagro	Pilares	Total
3M 2024	MUF 382	MUF 707		MUF 1.089
3M 2023	MUF 0	MUF 0	MUF 0	MUF 0
3M 2022	MUF 735	MUF 1.737	MUF 0	MUF 2.472

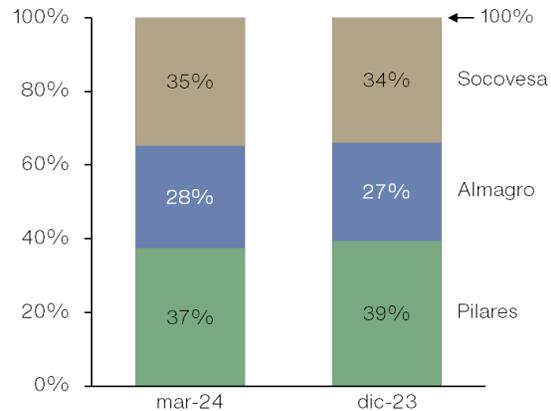
La cuenta de viviendas terminadas disminuyó 15.9% respecto de diciembre de 2023, por la caída del stock de todas las filiales.

Las viviendas terminadas en su clasificación no corrientes, corresponde a viviendas utilizadas como pilotos de Socovesa Santiago y Socovesa Sur que no están disponibles para la venta.

**COMPOSICIÓN DE LAS OBRAS EN
EJECUCIÓN POR FILIAL**



**COMPOSICIÓN VIVIENDAS TERMINADAS
CONTABLE POR FILIAL**



Es relevante recordar que, a nivel contable, las viviendas que han sido recepcionadas municipalmente se reflejan en la cuenta "Viviendas Terminadas" dentro de la cuenta de Inventarios. Este stock incorpora unidades que ya se encuentran promesadas, las cuales no tienen el mismo riesgo comercial que aquellas que aún no tienen una promesa firmada. Al 31 de marzo de 2024, un 67.5% del stock contable terminado (valorizado a precio de venta) tenía una promesa de compraventa firmada.

Con relación al banco de terrenos, la tierra que posee la Compañía hoy se registra en tres cuentas de activos, por lo tanto, para entender la forma en que se movió el banco de tierra en el periodo en cuestión, se debe consolidar la subcuenta "Terrenos" de las cuentas contables "Inventarios Corrientes", "Inventarios, No Corrientes" y "Propiedades de Inversión". Cabe señalar que todos los terrenos que se registran en los activos de la Compañía están contabilizados a valor histórico de compra en pesos.

Este reordenamiento o consolidación de cuentas se presenta en la tabla adjunta, "Composición de Terrenos", la cual muestra que el total de los terrenos de la Compañía disminuyó 2.0% respecto a lo registrado en diciembre de 2023. Los cambios se generaron principalmente en las subcuentas "Terrenos en Inventario, corriente y no corriente" y "Urbanizaciones".

COMPOSICIÓN DE TERRENOS	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	12M 23	% VAR.	3M 24	12M 23	% VAR.
Terrenos Inventario Corriente y No Corriente	74.713.093	79.058.941	-5,5%	2.014	2.149	-6,3%
Terrenos Propiedades de Inversión	173.887.166	174.107.591	-0,1%	4.688	4.733	-0,9%
Urbanizaciones	37.984.994	39.236.346	-3,2%	1.024	1.067	-4,0%
Bienes inmuebles	2.625.590	2.646.991	-0,8%	71	72	-1,6%
TOTAL TERRENOS	289.210.843	295.049.869	-2,0%	7.797	8.020	-2,8%

Durante el primer trimestre de 2024, la Compañía no registró ninguna compra de nuevos paños y concretó la venta de un terreno en Puerto Montt de Socovesa Sur, por un monto equivalente a MUF 10.

A marzo de 2024, Empresas Socovesa cuenta con un banco de tierra total que asciende a MUF 9.017, incluyendo un terreno off balance ubicado en la comuna de San Bernardo, el cual se encuentra totalmente pagado. El detalle por comuna de los terrenos registrados como propiedades de inversión se presenta en la Nota 24 de los Estados Financieros Consolidados.

A MARZO 2024 (miles de \$)						Nota: El terreno Off Balance del cuadro se presenta consolidado al 100%. El VPP de la Compañía correspondiente a este terreno alcanza a MUF 1.544, equivalente al 67% del terreno Los Cóndores (San Bernardo).
TERRENOS EN INVENTARIO CORR. Y NO CORR.	TERRENOS PROP. DE INVERSIÓN	TOTAL TERRENOS ON BALANCE	TERRENO OFF BALANCE (100%)	TOTAL TERRENOS		
Socovesa	32.294.096	82.255.023	114.549.119	85.866.588	200.415.707	
Almagro	29.881.015	34.099.179	63.980.194		63.980.194	
Pilares	12.537.982	47.796.882	60.334.864		60.334.864	
SDC	-	1.999.525	1.999.525		1.999.525	
Linderos	-	7.736.557	7.736.557		7.736.557	
M\$	74.713.093	173.887.166	248.600.259	85.866.588	334.466.847	
MUF	2.014	4.688	6.702	2.315	9.017	

En cuanto a los “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, existe un decrecimiento de 8.0% respecto a diciembre de 2023, impulsado principalmente por la subcuenta “Clientes ventas viviendas”, “Clientes otras ventas inmobiliarias-Terrenos” y “Otras cuentas por cobrar” que más que compensaron la caída de los “Documentos por cobrar”.

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	12M 23	% VAR	3M 24	12M 23	% VAR
Cientes ventas viviendas	56.954.539	63.768.122	-10,7%	1.535	1.733	-11,4%
Documentos por cobrar	26.152.820	24.790.806	5,5%	705	674	4,6%
Otras cuentas por cobrar	5.574.361	6.715.235	-17,0%	150	183	-17,7%
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	5.030.953	6.570.981	-23,4%	136	179	-24,1%
Cientes ventas varias	998.700	850.585	17,4%	27	23	16,5%
Anticipo a proveedores	221.190	229.204	-3,5%	6	6	-4,3%
Fondo a rendir	251.827	296.224	-15,0%	7	8	-15,7%
Cuentas corrientes del personal	184.382	201.886	-8,7%	5	5	-9,4%
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.471.686)	(2.475.399)	-0,1%	-67	-67	-1,0%
TOTAL	92.897.086	100.947.644	-8,0%	2.504	2.744	-8,7%

Aquellas cuentas por cobrar con vencimiento menor a tres meses aumentaron 16.3% respecto de diciembre de 2023.

Respecto de la plusvalía, ésta está ligada a la compra de Almagro y no presenta deterioro de acuerdo con la evaluación realizada en diciembre de 2023. Los detalles se presentan en la nota 15 de los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo de 2024.

PLUSVALÍA	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	12M 23	% VAR	3M 24	12M 23	% VAR
Saldo al inicio del período	11.253.101	11.253.101	-	303	306	-0,8%
Deterioro del período	-	-				
SALDO FINAL DEL PERIODO	11.253.101	11.253.101	-	303	306	-0,8%

Finalmente, respecto de los “Activos por impuestos diferidos”, éstos presentan un aumento de 1.8% respecto al saldo registrado en diciembre de 2023, producto principalmente del alza de este tipo de activos relativo a las pérdidas fiscales (+5.6%).

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (miles de \$)	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	12M 23	% VAR	3M 24	12M 23	% VAR
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	3.896.854	3.800.761	2,5%	105	103	1,7%
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	534.746	536.548	-0,3%	14	15	-1,2%
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	50.352.426	50.429.699	-0,2%	1.357	1.371	-1,0%
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.506.857	1.502.041	0,3%	41	41	-0,5%
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	30.001.512	28.408.028	5,6%	809	772	4,7%
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.185.704	2.326.448	-6,0%	59	63	-6,8%
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	1.563.054	1.443.053	8,3%	42	39	7,4%
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	90.041.153	88.446.578	1,8%	2.427	2.404	1,0%
Compensación impuestos diferidos	(15.615.318)	(15.321.284)	1,9%	(421)	(416)	1,1%
Total Activos por impuestos diferidos	74.425.835	73.125.294	1,8%	2.006	1.988	0,9%

PASIVOS Y PATRIMONIO

La Compañía financia sus necesidades de capital de trabajo del área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto y mediano plazo otorgados a sus filiales inmobiliarias. Al respecto, la Compañía ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera descrita, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos o de estructuras de opciones de compra y financiamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras. Con relación a estos últimos, durante el periodo en cuestión no hubo nuevas operaciones.

El fundamento que está detrás de la forma de financiamiento que ha utilizado Empresas Socovesa a lo largo de su trayectoria, responde a la lógica de que activos de corto plazo, como son las viviendas terminadas y las obras en ejecución, son financiados con deuda de corto plazo; y activos de largo plazo, como son los terrenos, son financiados con capital. Es decir, la suma de los activos inmobiliarios (excluyendo a los terrenos) más las cuentas por cobrar y la caja debe ser similar a la deuda financiera bruta, y los terrenos deben ser menores o iguales al patrimonio.

ECUACIÓN DE FINANCIAMIENTO

Saldos al cierre del periodo

		Miles de \$				Miles de \$	
ACTIVOS		3M24		PASIVOS Y PATRIMONIO		3M24	
ACTIVOS INMOBILIARIOS CORTO PLAZO	Efectivo y equivalentes al efectivo	2.799.857	≈	PASIVOS FINANCIEROS QUE FINANCIAN LA OPERACIÓN	Otros pasivos financieros, corrientes	704.223.649	
	Otros activos financieros, corrientes	1.286.485				Otros pasivos financieros, no corrientes	3.740.331
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	92.897.086					
	Viviendas terminadas	217.482.226					
	Viviendas recibidas en parte de pago	24.225.914					
	Otros inventarios	1.162.828					
	Obras en ejecución	317.616.640					
TOTAL ACTIVOS INMOB. CORTO PLAZO		657.471.036		TOTAL PASIVOS QUE FINANCIAN LA OPERACIÓN		707.963.980	
			<				
ACTIVOS INMOBILIARIOS LARGO PLAZO	Terrenos Inventarios	74.713.093			PATRIMONIO	Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	348.828.148
	Terrenos en Propiedades de inversión	173.887.166					
	Urbanizaciones	37.984.994					
TOTAL ACTIVOS INMOB. LARGO PLAZO		286.585.253		TOTAL PATRIMONIO ACCIONISTAS		348.828.148	

Si se analizan las cuentas de Pasivos al cierre de marzo de 2024, se puede apreciar que éstos disminuyen un 1.9% en relación con lo registrado a diciembre de 2023, lo que responde a una caída de los pasivos corrientes (-2.1%) que más que compensó el aumento de 5.3% de los pasivos no corrientes.

PASIVOS Y PATRIMONIO	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	12M 23	% VAR.	3M 24	12M 23	% VAR.
Pasivos corrientes	828.547.395	846.151.233	-2,1%	22.337	23.000	-2,9%
Otros pasivos financieros, corrientes	704.223.649	715.049.318	-1,5%	18.985	19.436	-2,3%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	114.268.848	121.675.996	-6,1%	3.081	3.307	-6,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.745.724	4.478.021	6,0%	128	122	5,1%
Otras provisiones, corrientes	4.917.841	4.745.354	3,6%	133	129	2,8%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	360.716	172.202	109,5%	10	5	107,8%
Otros pasivos no financieros, corrientes	30.617	30.342	0,9%	1	1	0,1%
Pasivos no corrientes	25.632.846	24.332.450	5,3%	691	661	4,5%
Otros pasivos financieros, no corrientes	3.740.331	3.517.175	6,3%	101	96	5,5%
Otras cuentas por pagar, no corrientes	6.338.563	6.077.223	4,3%	171	165	3,4%
Otras provisiones, no corrientes	6.214.288	5.435.737	14,3%	168	148	13,4%
Pasivo por impuestos diferidos	9.339.664	9.302.315	0,4%	252	253	-0,4%
TOTAL PASIVOS	854.180.241	870.483.683	-1,9%	23.028	23.661	-2,7%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	348.828.148	359.136.481	-2,9%	9.404	9.762	-3,7%
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	0,0%	3.442	3.471	-0,8%
Primas de emisión	49.597.096	49.597.096	0,0%	1.337	1.348	-0,8%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	170.521.486	180.829.819	-5,7%	4.597	4.915	-6,5%
Otras reservas	1.020.969	1.020.969	0,0%	28	28	-0,8%
Patrimonio atribuible a minoritarios	5.483.004	5.659.296	-3,1%	148	154	-3,9%
TOTAL PATRIMONIO	354.311.152	364.795.777	-2,9%	9.552	9.916	-3,7%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.208.491.393	1.235.279.460	-2,2%	32.580	33.577	-3,0%

La principal subcuenta que explica lo anterior es la de “Otros pasivos financieros, corrientes” que cae un 1.5% por el pago de préstamos bancarios (-1.6%) que más que compensó el aumento de 12.1% de los “Pasivos por arrendamiento, corriente”.

OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	12M 23	% VAR.	3M 24	12M 23	% VAR.
Préstamos bancarios	683.563.027	694.838.842	-1,6%	18.428	18.887	-2,4%
Factoring	18.484.588	18.383.007	0,6%	498	500	-0,3%
Pasivos por arrendamiento	2.048.757	1.827.469	12,1%	55	50	11,2%
Instrumentos derivados	127.277	0		3	0	
OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	704.223.649	715.049.318	-1,5%	18.985	19.436	-2,3%
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	3.740.331	3.517.175	6,3%	101	96	5,5%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	3.740.331	3.517.175	6,3%	101	96	5,5%
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	707.963.980	718.566.493	-1,5%	19.086	19.532	-2,3%
Pasivos por arrendamientos totales	5.789.088	5.344.644	8,3%	156	145	7,4%

La deuda financiera neta total de la Compañía alcanzó a M\$705.164, equivalente a una disminución de 1.0% respecto al cierre de diciembre de 2023. Lo anterior responde a la caída de 1.5% de la deuda financiera bruta y a un menor efectivo y equivalente al efectivo del 55.7%. Si se consideran los saldos en UF, el decrecimiento de la deuda alcanza a 1.8%.

DEUDA FINANCIERA NETA	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	12M 23	% VAR.	3M 24	12M 23	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	704.223.649	715.049.318	-1,5%	18.985	19.436	-2,3%
Pasivos financieros no corrientes	3.740.331	3.517.175	6,3%	101	96	5,5%
Deuda financiera bruta	707.963.980	718.566.493	-1,5%	19.086	19.532	-2,3%
Caja y equivalente al efectivo	2.799.857	6.321.508	-55,7%	75	172	-56,1%
Deuda financiera neta	705.164.123	712.244.985	-1,0%	19.010	19.360	-1,8%
Deuda financiera neta (<i>on balance</i> -- M\$)	705.164.123	712.244.985	-1,0%	19.010	19.360	-1,8%
Ebitda UDM (M\$)	29.844.065	28.381.771	5,2%	805	771	4,3%
Deuda Financ. Neta / Ebitda UDM (veces)	23,6x	25,1x		23,6x	25,1x	

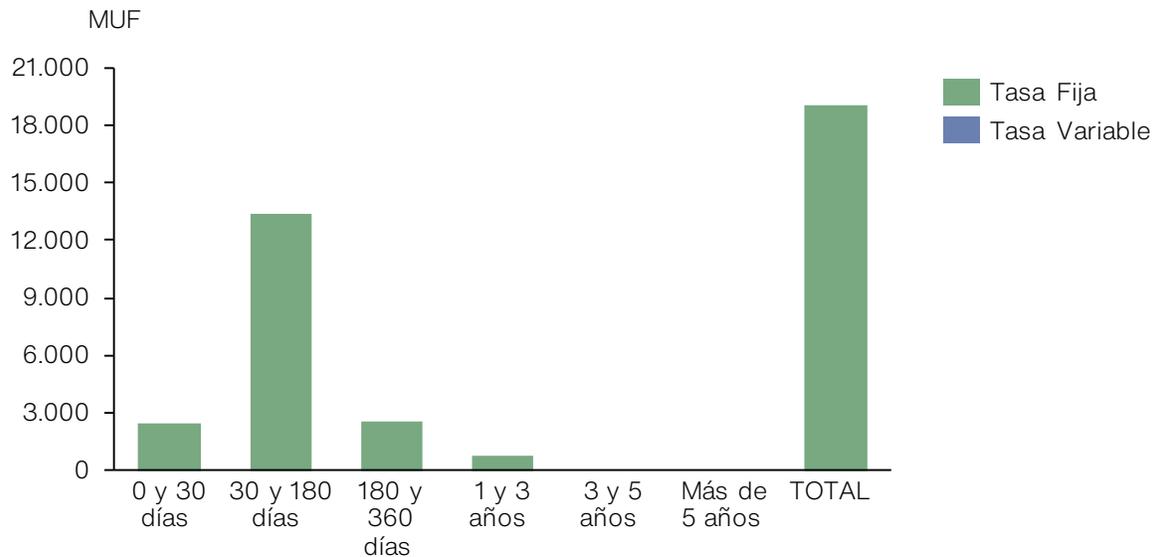
Las proyecciones de la Compañía para este año anticipan una reducción de la deuda neta a un rango entre MMUF 15 y MMUF 16. Esto comenzó a registrarse al cierre de marzo. Si no existen sorpresas en el escenario macroeconómico y en los tiempos de facturación y recuperación, la Compañía estima que debiera lograr el objetivo financiero establecido.

Respecto del endeudamiento sindicado con el Banco Estado y BCI, la Compañía contrajo una serie de obligaciones de hacer y no hacer, que consideran aspectos como su existencia legal, el cumplimiento de normas legales y obligaciones, la mantención de activos, determinados indicadores financieros, el registro contable bajo IFRS, entre otras. En cuanto al “Leverage Total”, este indicador a marzo de 2024 fue incumplido, sin embargo, con fecha 24 de mayo de 2024, Banco Estado y BCI emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de la referida obligación, aplicable a los Estados Financieros a marzo de 2024. Los detalles se presentan en la nota 27.d de los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo de 2024.

La razón Deuda financiera neta/EBITDA disminuyó en relación con diciembre de 2023, alcanzando a 23.6 veces producto de un decrecimiento de la deuda financiera neta y un aumento del EBITDA de los últimos doce meses (-1.0% y +5.2%, respectivamente).

A marzo de 2024, el 100% de los pasivos financieros de la Compañía estaban pactados a tasa fija. Los plazos de vencimiento de la deuda, que se detallan en el gráfico “Apertura de la Deuda Financiera de Empresas Socovesa por Plazo de Vencimiento y Tipo de Tasa”, muestran que ésta se concentra en vencimientos menores a 360 días, particularmente menores a 180 días, por lo que, si bien está pactada a tasas fijas, en la práctica, existe una exposición de la Compañía a los cambios en las tasas de interés de corto plazo.

APERTURA DEUDA FINANCIERA POR PLAZO DE VENCIMIENTO Y TIPO DE TASA
31 de marzo de 2024

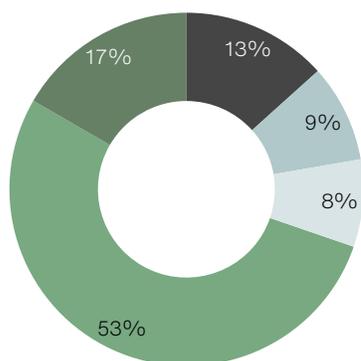


Las “Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar”, en la suma de sus clasificaciones corrientes y no corrientes, disminuyeron 5.6% respecto a diciembre de 2023. Lo anterior responde a la caída de las subcuentas “Reconocimientos cierre de proyectos” (-24.6%), “Retenciones” (-46.4%) y “Anticipos y depósitos de clientes, corrientes y no corrientes” (-3.2%), Ninguna de estas obligaciones contiene algún tipo de interés o plan de pago vigente.

CUENTAS POR PAGAR, TOTALES (CORRIENTES Y NO CORRIENTES)	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	12M 23	% VAR.	3M 24	12M 23	% VAR.
Anticipos y depósitos de clientes, corrientes y no corrientes	76.434.365	78.986.341	-3,2%	2.061	2.147	-4,0%
Retenciones	3.756.190	7.001.862	-46,4%	101	190	-46,8%
Otras cuentas por pagar, corrientes y no corrientes	11.556.807	11.382.309	1,5%	312	309	0,7%
Proveedores	9.826.663	8.015.343	22,6%	265	218	21,6%
Reconocimiento cierre de proyectos	12.418.785	16.463.325	-24,6%	335	448	-25,2%
Retenciones a subcontratistas	5.448.093	5.455.343	-0,1%	147	148	-1,0%
Documentos por pagar	995.834	279.225	256,6%	27	8	253,7%
Obligaciones por compras de terrenos	146.823	145.620	0,8%	4	4	0,0%
Dividendos por pagar	23.851	23.851	0,0%	1	1	-0,8%
TOTAL	120.607.411	127.753.219	-5,6%	3.251	3.473	-6,4%

Respecto del Patrimonio total de la Compañía, éste disminuyó 2.9% respecto al registrado en diciembre de 2023, producto de la caída de la subcuenta “Ganancias (pérdidas) acumuladas” y del menor patrimonio atribuible a los minoritarios (-5.7% y -3.1%, respectivamente).

El capital emitido alcanza a MM\$127.689 y está representado por 1.223.935.691 acciones, las cuales están distribuidas a marzo de 2024 de la siguiente manera:



-  Controlador
-  Otros Fondos
-  Accionistas Mayoritarios
-  Otros Accionistas
-  Fondos de Pensiones

Nota:

- Controlador: Familia Gras
- Accionistas Mayoritarios: Familia Negrón
- Otros Fondos: Fondos de Inversión y Fondos Mutuos
- Otros Accionistas: Corredoras de Bolsa y Retail
- Fondos de Pensiones: AFP's
- Estas cifras no reagrupan las acciones que tiene la Familia Gras en las Corredoras de Bolsa

b. ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE RESULTADOS	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	3M 23	% VAR.	3M 24	3M 23	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	70.165.035	51.393.070	36,5%	1.892	1.445	30,9%
Costos de ventas	(56.109.450)	(37.840.032)	48,3%	(1.513)	(1.064)	42,2%
Ganancia bruta	14.055.585	13.553.038	3,7%	379	381	-0,5%
<i>Margen bruto</i>	<i>20,0%</i>	<i>26,4%</i>	<i>-6,3 ptos</i>	<i>20,0%</i>	<i>26,4%</i>	<i>-6,3 ptos</i>
Gastos de administración	(11.270.058)	(10.551.469)	6,8%	(304)	(297)	2,4%
Resultado operacional	2.785.527	3.001.569	-7,2%	75	84	-11,0%
Resultado no operacional	(14.274.081)	(12.137.678)	17,6%	(385)	(341)	12,8%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(11.488.554)	(9.136.109)	25,7%	(310)	(257)	20,6%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	1.003.930	2.115.196	-52,5%	27	59	-54,5%
Ganancia (pérdida)	(10.484.624)	(7.020.913)	na	(283)	(197)	na
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(10.308.333)	(6.742.077)	52,9%	(278)	(190)	46,6%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(176.291)	(278.836)	-36,8%	(5)	(8)	-39,4%
<i>Margen Neto</i>	<i>-14,7%</i>	<i>-13,1%</i>	<i>-1,6 ptos</i>	<i>-14,7%</i>	<i>-13,1%</i>	<i>-1,6 ptos</i>
Ebitda	7.667.484	5.653.314	35,6%	207	159	30,1%
<i>Margen Ebitda</i>	<i>10,9%</i>	<i>11,0%</i>	<i>-0,1 ptos</i>	<i>10,9%</i>	<i>11,0%</i>	<i>-0,1 ptos</i>

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios de la Compañía alcanzaron un total de MM\$70.165, lo que corresponde a un alza de 36.5% con respecto a los registrados el mismo periodo de 2023. Lo anterior responde a mayores ventas de inmuebles que más que compensaron la caída en las ventas de otras ventas y servicios y de las viviendas en parte de pago.

A nivel de venta de inmuebles, el aumento de ingresos estuvo dado por todas las tipologías de propiedades. Los ingresos provenientes de la venta de departamentos representaron el 70.9% de lo facturado en el periodo, los de casas el 26.8% y los de oficinas/locales comerciales el 2.3%.

APERTURA INGRESOS CONSOLIDADOS	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	3M 23	% VAR	3M 24	3M 23	% VAR
Ventas de inmuebles	67.263.352	47.601.066	41,3%	1.813	1.338	35,5%
Casas	18.047.406	14.741.430	22,4%	487	414	17,4%
Departamentos	47.701.344	32.808.837	45,4%	1.286	922	39,4%
Oficinas y/o locales comerciales	1.514.602	50.799	2881,6%	41	1	2759,5%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	1.663.908	1.729.131	-3,8%	45	49	-7,7%
Venta de terrenos	359.905	-		10	-	
Otras ventas y servicios	877.870	2.062.873	-57,4%	24	58	-59,2%
TOTAL	70.165.035	51.393.070	36,5%	1.892	1.445	30,9%

En relación con el mix facturado entre filiales, este presentó un cambio importante, cayendo la participación de Socovesa y Almagro, y aumentando la de Pilares. Lo anterior se dio en el contexto de una muy baja escrituración de Pilares el primer trimestre de 2023.

PARTICIPACIÓN DE CADA FILIAL EN LOS INGRESOS ESCRITURADOS

PERIODO	S.A. SOCOVESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	TOTAL	
3M 24	1%	39%	25%	35%	0%	100%
3M 23	3%	46%	42%	9%	0%	100%

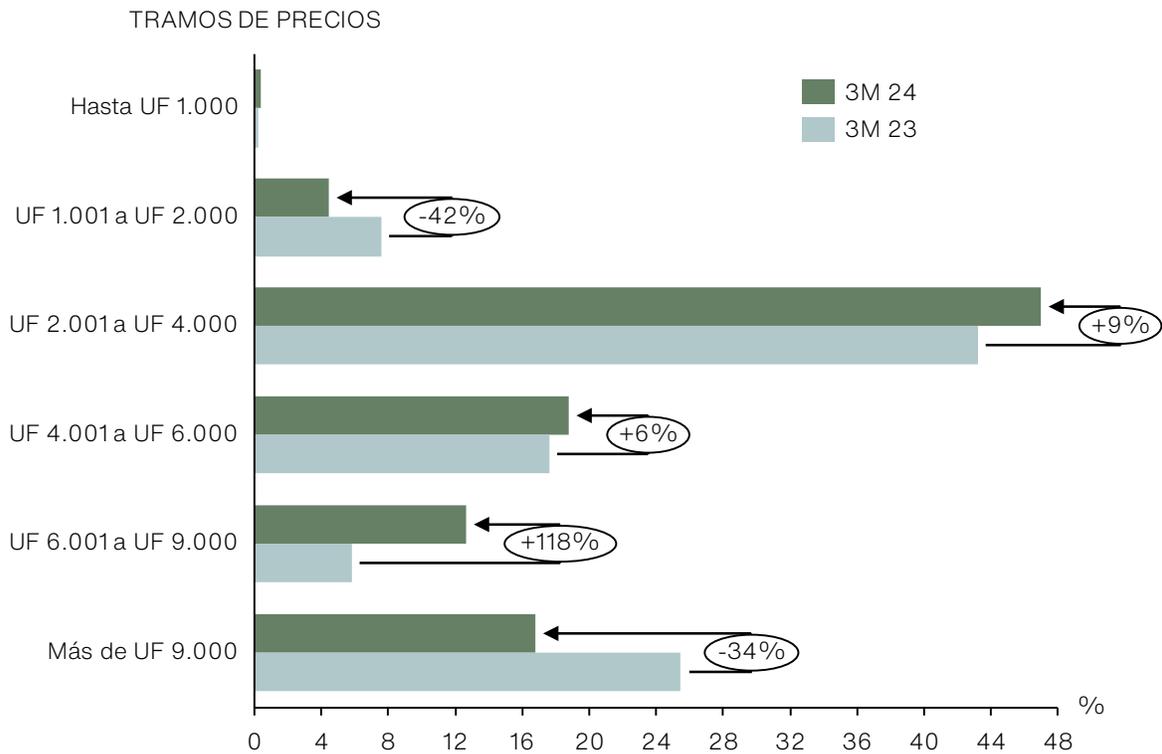
El cuadro presentado a continuación, muestra un comparativo de los ingresos consolidados por tipo de inmueble y tramo de precios para el cierre del primer trimestre de los años 2023 y 2024. Este trimestre se facturaron 71 estacionamientos de la Torre A del proyecto Santos Dumont a un solo cliente, edificio que tienen locales comerciales, oficinas y algunos departamentos. quedando registrada la venta de estos estacionamientos en la categoría de Oficinas.

INMUEBLE	TRAMO DE PRECIO	3M 24		3M 23	
		TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS	TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS
Casas	Hasta UF 1.000	-	-	-	-
	UF 1.001 a UF 2.000	154.297	3	2.173.479	51
	UF 2.001 a UF 4.000	4.987.838	47	7.648.104	93
	UF 4.001 a UF 6.000	7.581.070	41	2.372.807	13
	UF 6.001 a UF 9.000	2.349.137	10	1.323.481	6
	Más de UF 9.000	2.975.064	6	1.223.559	3
Departamentos	Hasta UF 1.000	260.292	-	123.214	-
	UF 1.001 a UF 2.000	2.747.665	42	1.431.817	26
	UF 2.001 a UF 4.000	25.920.475	235	12.906.011	143
	UF 4.001 a UF 6.000	4.767.248	29	6.020.994	36
	UF 6.001 a UF 9.000	5.947.920	21	1.433.038	6
	Más de UF 9.000	8.057.744	18	10.893.763	26
Oficinas	Hasta UF 1.000	1.131.887	-	-	-
	UF 1.001 a UF 2.000	100.018	2	-	-
	UF 2.001 a UF 4.000	103.502	1	-	-
	UF 4.001 a UF 6.000	-	-	-	-
	UF 6.001 a UF 9.000	-	-	-	-
	Más de UF 9.000	-	-	-	-
Otros	Terrenos	359.905	-	-	-
	Locales Comerciales	179.195	1	50.799	1
TOTAL		67.623.257	456	47.601.066	404

Notas:

- Incluye sólo venta de inmuebles nuevos y terrenos.
- En las cifras facturadas de los departamento y oficinas, se incluye la facturación de estacionamientos y bodegas, sin embargo, no se consideran dentro del conteo de unidades.

Al tomar solo lo facturado en casas y departamentos y compararlo con lo facturado el mismo periodo del 2023, sin incluir oficinas ni terrenos, se puede apreciar que los ingresos de los tramos de precio entre UF 2.001 y UF 9.000 presentaron un alza. Los segmentos bajo las UF 2.000 y por sobre las UF 9.000, cayeron.



COSTOS DE VENTAS

En términos absolutos, los costos de ventas para el periodo de enero a marzo de 2024 aumentaron un 48.3% en comparación con el mismo periodo de 2023, alcanzando los MM\$56.109. Los proyectos facturados durante este año corresponden principalmente a aquellos que estaban en construcción durante la pandemia, enfrentando la crisis de costos de materiales y el aumento en las tasas de interés. Estos proyectos absorbieron los sobrecostos generados, sin la posibilidad de ajustar los precios para reflejar estos incrementos.

Es importante recordar que, por normativa IFRS, dentro del costo de venta del periodo en cuestión hay costos financieros que fueron activados durante el ciclo de construcción de las viviendas y que pasan a resultado en la medida que las viviendas son facturadas (costeadas). Durante el primer trimestre de 2024, el gasto financiero descargado en costo de venta ascendía a MM\$4.022 (Nota 11, "Inventarios", de los Estados Financieros). Al comparar en estos términos los periodos mencionados, los costos financieros han incrementado su peso dentro de los costos totales de los proyectos facturados, pasando de un 4.2% el primer trimestre de 2023 a un 7.2% en igual periodo de 2024.

GANANCIA BRUTA

En el consolidado, la cifra de ganancia bruta presentó un alza de 3.7% respecto a la registrada en el periodo enero-marzo de 2023. El margen bruto total (medido como porcentaje de las ventas) disminuyó 6.3 puntos porcentuales, alcanzando a 20.0%.

Socovesa registró un margen de 14.8%, cifra que se ubicó por debajo de su nivel histórico. Esto por la facturación puntual de dos proyectos de Socovesa Santiago con márgenes por debajo de lo normal producto de los sobrecostos experimentados en el periodo 2022. Almagro, por su parte, presentó un margen bruto de 34.5% mostrando su capacidad de recuperar los niveles de rentabilidad históricos. Pilares, registró un margen de 15.2% durante este periodo, que aunque es menor al del primer trimestre del 2023, es levemente superior al registrado en diciembre de 2023. Tanto en el caso de Socovesa como en el de Pilares, sus menores márgenes responden a los mayores costos de obra que terminaron impactando en forma relevante el desempeño de los proyectos escriturados este año.

MÁRGENES BRUTOS TOTALES POR FILIAL INMOBILIARIA ENERO-MARZO DE CADA AÑO

PERIODO	SOCOVELSA	ALMAGRO	PILARES	SDC	NEG. INMOB.
3M 24	14,8%	34,5%	15,2%		20,0%
3M 23	20,5%	32,1%	26,2%		26,4%
3M 22	24,3%	26,2%	19,1%		24,8%
3M 21	27,0%	30,9%	-23,3%		28,0%
3M 20	25,9%	28,8%	26,2%		27,4%
3M 19	25,0%	28,0%	25,9%		26,0%
3M 18	23,9%	26,7%	28,1%		26,3%
3M 17	26,1%	30,3%	26,5%		27,9%
3M 16	24,3%	34,6%	29,8%		29,4%

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración en términos nominales aumentaron 6.8% respecto de los registrados el mismo periodo de 2023, producto de mayores gastos de mantención de stock (+62.3%), remuneraciones resultantes fundamentalmente de la aplicación de la reajustabilidad convenida (+5.7%), gastos generales relacionados con licencias y servicios computacionales (10.2%), gastos de comercialización vinculados principalmente a publicidad de proyectos (+17.0%) y de contribuciones (+8.4%).

Si se analizan las cifras en términos reales, el gasto de administración moderó su aumento (+2.4%). El ratio GAV/Ingresos disminuyó 4.5 puntos porcentuales en comparación con el registrado en marzo de 2023, alcanzando a 16.1%.

GASTOS DE ADMINISTRACION	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	3M 23	% VAR	3M 24	3M 23	% VAR
Remuneraciones de administración	5.056.694	4.782.555	5,7%	136	134	1,4%
Gastos generales	1.800.017	1.633.750	10,2%	49	46	5,7%
Contribuciones	1.579.969	1.456.999	8,4%	43	41	4,0%
Gastos de mantención stock	810.641	499.564	62,3%	22	14	55,6%
Gastos de comercialización	1.139.254	973.958	17,0%	31	27	12,2%
Depreciaciones	305.990	525.123	-41,7%	8	15	-44,1%
Honorarios de administración	513.644	615.671	-16,6%	14	17	-20,0%
Amortización intangibles	63.849	63.849	0,0%	2	2	-4,1%
TOTAL	11.270.058	10.551.469	6,8%	304	297	2,4%
GAV/Ingresos	16,1%	20,5%	-4,5 pto	16,1%	20,5%	-4,5 pto

EBITDA

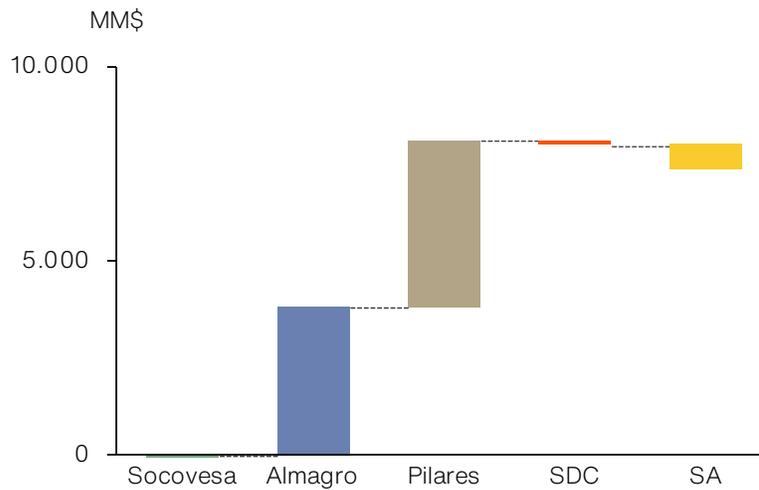
El EBITDA consolidado presentó un alza de 35.6% entre un periodo y otro, pasando de MM\$5.653 a MM\$7.667. No obstante, el margen EBITDA se mantuvo, alcanzando a 10.9%.

EBITDA	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	3M 23	% VAR.	3M 24	3M 23	% VAR.
Ganancia Bruta	14.055.585	13.553.038	3,7%	379	381	-0,5%
Gasto financiero descargado	4.021.804	1.573.677	155,6%	108	44	145,1%
Depreciación	809.765	1.014.219	-20,2%	22	29	-23,4%
Amortización de intangibles	63.849	63.849	0,0%	2	2	-4,1%
Gasto de administración	(11.270.058)	(10.551.469)	6,8%	-304	-297	2,4%
EBITDA Proyecto Madagascar	(13.461)					
EBITDA	7.667.484	5.653.314	35,6%	207	159	30,3%
MARGEN EBITDA (%)	10,9%	11,0%	-0,1 pto	10,9%	11,0%	-0,1 pto

Lo anterior fue resultado de una mayor ganancia bruta y de los mayores gastos financieros descargados en el margen bruto producto del alza en las tasas de interés experimentada desde julio de 2021, que compensaron los mayores gastos de administración del periodo.

Las filiales que explican el EBITDA del periodo son Almagro y Pilares.

COMPOSICIÓN DEL EBITDA POR FILIAL



GASTOS FINANCIEROS

El gasto financiero de la Compañía tiene un tratamiento particular, ya que las normas contables requieren activar la parte del gasto financiero que está destinado a financiar las obras en ejecución. Dado lo anterior, Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses (netos de rendimiento) incurridos en este proceso, se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (Nota 30 a los Estados Financieros Consolidados). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro “Costos financieros” (Nota 23.5 de los Estados Financieros Consolidados). Es decir, el gasto financiero incurrido en el periodo en cuestión queda reflejado una parte en el resultado (gasto financiero en resultado) y la otra, se activa en la cuenta “Obras en ejecución” (gasto financiero activado).

El gasto financiero se empieza a activar junto con el inicio del proyecto. Dicho gasto se llevará a resultado a través del costo de venta de las viviendas cuando éstas sean escrituradas (gasto financiero en costo de venta). Es importante destacar que el costo financiero total de la Compañía incorpora el efecto del reajuste de los créditos en UF, es decir, incluye el resultado por unidades de reajustes de los pasivos financieros.

GASTO FINANCIERO	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	3M 23	% VAR	3M 24	3M 23	% VAR
Gasto financiero en resultado	14.958.257	13.113.765	14,1%	403	369	9,4%
Gasto financiero activado	4.598.933	7.721.424	-40,4%	124	217	-42,9%
GASTO FINANCIERO TOTAL	19.557.190	20.835.189	-6,1%	527	586	-10,0%
<hr/>						
% de activación	24%	37%				
<hr/>						
Cobertura de Gto. Financiero (Ebitda / Cto. Financiero total)	0,4x	0,3x				

El primer trimestre de 2024 presentó un gasto financiero total de MM\$19.557, lo que implicó una disminución de 6.1% respecto al registrado en igual periodo del 2023, producto menores tasas de interés registradas en el periodo.

	Ene-Mar 2024	Ene-Mar 2023	Nota:
Tasa Nominal Promedio	11.28%	15.45%	<ul style="list-style-type: none"> Tasa nominal promedio del periodo e incluye intereses más reajustes del pasivo financiero

La tasa de activación de gastos financieros alcanzó a 23.5%, nivel inferior al del año pasado.

El indicador de Cobertura de Gasto Financiero aumentó marginalmente entre un periodo y otro producto de los menores gastos financieros (-6.1%) y del alza del EBITDA (+35.6%).

GANANCIA (PÉRDIDA)

Al cierre de marzo de 2024 la Compañía registró una pérdida total de (MM\$10.485), producto principalmente del menor resultado operacional del periodo.

En consecuencia, el resultado atribuible a los propietarios de la controladora del periodo registró una pérdida de (MM\$10.308), cifra que se compara negativamente con el resultado del primer trimestre de 2023.

El ROE, por su parte, alcanzó a -7.9% equivalente a una disminución de 6.8 puntos porcentuales respecto del de marzo de 2023, producto de la mayor pérdida atribuible a los propietarios de la controladora y la disminución del patrimonio promedio atribuible a la controladora (-5.2%).

c. FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	3M 23	% VAR	3M 24	3M 23	% VAR
Flujo de efectivo por act. operación	14.019.211	(18.940.452)	na	394	(597)	na
Flujo de efectivo por act. inversión	(18.747)	(138.558)	-86,5%	(1)	(4)	-87,9%
Flujo de efectivo por act. financiación	(17.522.115)	25.977.565	na	(493)	819	-160,2%
Cambio neto en flujo de efectivo	(3.521.651)	6.898.555	-151,0%	(99)	217	na
Efectivo y efectivo equivalente inicial	6.321.508	27.172.745	-76,7%	178	856	-79,3%
Efectivo y efectivo equivalente final	2.799.857	34.071.300	-91,8%	79	1.074	-92,7%

Al 31 de marzo de 2024 el flujo de efectivo muestra un efecto neto positivo de MM\$2.800.

En el consolidado, el flujo operacional de la Compañía presentó un aumento respecto del primer trimestre de 2023, registrando un flujo positivo que alcanzó a MM\$14.019. Lo anterior fue resultado de mayores cobros procedentes de la venta de bienes y servicios (+16.7%) y menores pagos a proveedores y pagos a y por cuenta de empleados (-30.0%).³ Asimismo, los intereses pagados disminuyeron 10.1% y en el neto, es decir, intereses pagados menos intereses recibidos, cayeron un 4.4%

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	3M 24	3M 23	% VAR
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</u>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	83.755.789	71.787.100	16,7%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(32.444.424)	(49.352.303)	-34,3%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(20.130.134)	(25.953.241)	-22,4%
Otros pagos por actividades de operación	(5.765.903)	(2.651.701)	117,4%
Intereses pagados	(14.009.344)	(15.576.606)	-10,1%
Intereses recibidos	45.043	968.065	-95,3%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	2.568.184	1.838.234	39,7%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	14.019.211	(18.940.452)	na

En cuanto al flujo de efectivo por actividades de inversión, flujo que por definición es negativo, éste alcanzó a (MM\$18), cifra menor a la registrada en marzo del 2023. Lo anterior se produjo por la disminución del flujo asociado a la subcuenta “Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos” y al flujo negativo de “Compras de activos intangibles”.

³ El flujo asociado a la compra y venta de tierra se registra en el flujo operacional en las cuentas “Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios” y “Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios”.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	3M 24	3M 23	% VAR
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</u>			
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	1.400	52.276	-97,3%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(20.147)	(190.834)	-89,4%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(18.747)	(138.558)	-86,5%

Respecto a las actividades de financiamiento, al cierre del primer trimestre de 2024, la Compañía disminuyó su deuda financiera, generando un menor importes procedentes de préstamos y un incremento en los pagos de préstamos, generando un efecto neto de las obligaciones por préstamos por (MM\$16.063). Esta disminución neta de los préstamos se compara favorablemente con la cifra del periodo enero-marzo de 2023, donde la Compañía fue una tomadora neta de créditos.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	3M 24	3M 23	% VAR
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</u>			
Total importes procedentes de préstamos	34.444.634	59.890.313	-42,5%
Préstamos de entidades relacionadas	220.810	-	
Pagos de préstamos	(50.728.446)	(32.124.622)	57,9%
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(629.094)	(911.145)	-31,0%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(830.019)	(876.981)	-5,4%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(17.522.115)	25.977.565	na

	Miles de \$			Miles de UF		
	3M 24	3M 23	% VAR	3M 24	3M 23	% VAR
Flujo de importes - pagos de préstamos (efecto neto)	(16.063.002)	27.765.691	na	(452)	875	na

III. INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	3M 24	12M 23	3M 23
LIQUIDEZ				
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente - inventario + terrenos corriente) / Pasivo corriente	0,2x	0,2x	0,2x
ENDEUDAMIENTO				
Leverage total	Total pasivos / Total patrimonio	2,4x	2,4x	2,1x
Leverage financiero neto	Deuda financiera neta / Total patrimonio	2,0x	2,0x	1,6x
Deuda Financiera Neta / EBITDA	Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	23,2x	25,1x	27,0x
Cobertura Gto. financiero	Ebitda / Ctos. financieros totales	0,4x	0,3x	0,3x
% Deuda corto plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	97,0%	97,2%	95,9%
% Deuda largo plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	3,0%	2,8%	4,1%
ACTIVIDAD				
Rotación de Inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	0,5x	0,4x	0,4x
Permanencia de inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	734 días	837 días	910 días
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	-7,9%	-6,8%	-1,2%
Rentabilidad del activo (ROA)	Ebitda UDM / Total activos promedio	2,5%	2,4%	2,0%
Margen Ebitda	Ebitda / Ing. por ventas	10,9%	10,6%	11,0%
Margen Neto	Ganancia atribuible controladores / Ing. por ventas	-14,7%	-9,5%	-13,1%
Utilidad por acción	Utilidad ejercicio / N° acciones	-\$ 8,4	-\$ 20,7	-\$ 5,5

Durante el período analizado, la liquidez corriente y la razón ácida de la Compañía se mantuvieron estables en comparación con los niveles registrados en diciembre de 2023 y marzo de 2023. Esto se debió a un incremento en los activos corrientes de +3.9% respecto del primer trimestre de 2023 y a un aumento de 9.0% de los pasivos corrientes en igual periodo. Respecto de diciembre de 2023, los activos corrientes disminuyeron 5.8% y los pasivos corrientes presentaron una caída de 2.1%.

A nivel de endeudamiento, el leverage total experimentó un aumento respecto de marzo de 2023 pero una mantención en comparación con diciembre de 2023, situándose en 2.4 veces. Lo anterior es resultado de un crecimiento de 7.8% en los pasivos totales y una disminución

de 7.7% en el patrimonio total en relación con marzo de 2023. Respecto de lo registrado en diciembre 2023, los pasivos cayeron un 1.9% y el patrimonio total un 2.9%.

El leverage financiero neto también se mantuvo, en 2.0 veces, respecto de diciembre de 2023. Si se compara con marzo de 2023, el indicador aumenta producto de aumento de la deuda financiera neta de 17.1% y una caída del patrimonio total de 7.7%.

El indicador de Deuda Financiera/ EBITDA UDM presentó una disminución respecto tanto a diciembre como a marzo, ambos de 2023. En cuanto a la cobertura de gastos financieros, se observó un leve aumento, llegando a 0.4 veces, resultado de un crecimiento del EBITDA del período (+35.6%) y de una disminución de los costos financieros totales (-6.1%).

Es importante destacar que, tal como fue explicado en el punto de deuda financiera, gran parte de ésta corresponde a líneas de créditos de corto plazo, por lo que la deuda de corto plazo se mantiene a diciembre de 2023 prácticamente en el mismo porcentaje que en el cierre del año anterior.

En cuanto a los días de inventarios, éstos han ido disminuyendo, alcanzando los 734 días al cierre del primer trimestre de 2024.

Por el lado del retorno sobre el capital (ROE) éste disminuyó, llegando a -7.9%. Esta variación se debe principalmente a las pérdidas registradas por la controladora en los últimos doce meses y a una caída en el patrimonio promedio.

El retorno sobre activos (ROA) experimentó un aumento respecto de marzo de 2023 impulsado por un crecimiento mayor del EBITDA de los últimos doce meses (+36.1%) que el aumento de los activos totales promedio de la Compañía (+9.2%).

El EBITDA⁴ mostró un incremento del 35.6% respecto al mismo periodo del año anterior, aumento prácticamente equivalente al crecimiento de los ingresos, generando que el margen EBITDA se mantuviera estable en 10.9%.

Finalmente, el margen neto experimentó una caída significativa en comparación con el primer trimestre del año 2023, producto de las mayores pérdidas atribuibles a los propietarios de la controladora.

⁴ Cálculo del EBITDA = Ganancia Bruta + Depreciación + Amortización de Intangibles – Gastos de Administración + Gastos Financieros descargados en Costo de Venta del periodo + EBITDA VPP (en caso de proceder).

IV. CIFRAS DE GESTIÓN Y CMF

a. CONTEXTO DEL PERIODO

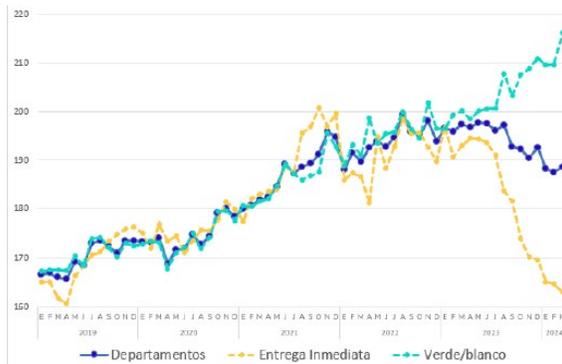
Durante el primer trimestre de 2024, el sector inmobiliario no experimentó grandes cambios respecto de lo enfrentado el año 2023. A pesar de una disminución en las tasas de los créditos hipotecarios durante tres meses consecutivos, estas aún se ubicaron en 4.9% según el Banco Central, un nivel que más que duplica las tasas registradas antes de la pandemia.

A pesar de esto, el sector inmobiliario evidenció señales de recuperación. Según cifras de Toc Toc, las ventas inmobiliarias, medidas en UF, crecieron 19.5% respecto a igual periodo del año 2023. No obstante, se observó un comportamiento diferenciado entre casas y departamentos, con una contracción del 9.3% en las ventas de casas, en contraste con un aumento del 27.2% en las ventas de departamentos. Al excluir las ventas derivadas de viviendas sujetas al subsidio DS-19, el crecimiento del mercado se mostró algo más contenido (+18.9%), evidenciando una menor caída en el indicador de las casas (-4.2%).

En relación con los desistimientos, éstos mostraron un decrecimiento significativo durante el periodo enero-marzo de 2024, registrando tasas del 20% en casas y del 24% en departamentos.

Respecto de las dinámicas de precios, lo que se evidenció a fines del año pasado se consolidó durante este trimestre. El mercado de departamentos experimentó una corrección significativa en los precios de las unidades para entrega inmediata, según datos proporcionados por Toc Toc, equivalente a una disminución de 15.5% respecto del año 2023. Este ajuste en los precios refleja una respuesta del mercado a diversas condiciones económicas y de demanda, marcando una tendencia relevante hacia la baja en este segmento particular. Paralelamente, el segmento de casas mostró una dinámica similar, aunque con una intensidad menos pronunciada en comparación con los departamentos. La corrección de precios fue uniforme a lo largo de este segmento, afectando tanto a casas listas para entrega inmediata como aquellas en construcción.

ÍNDICE DE PRECIOS HEDÓNICOS- DEPARTAMENTOS

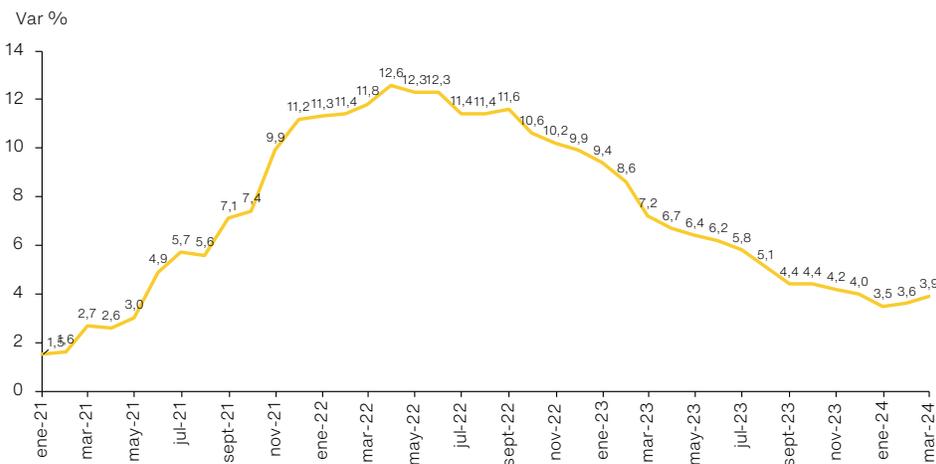


Estado de Obra	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24
Variación Anual						
Entrega Inmediata	-11,1%	-11,7%	-10,6%	-16,1%	-13,6%	-15,5%
Verde	6,7%	3,5%	7,4%	6,7%	5,2%	8,0%
Indicador general	-1,5%	-3,8%	-0,7%	-4,3%	-4,3%	-4,5%
Variación Mensual						
Entrega Inmediata	-4,1%	-2,2%	-0,3%	-2,7%	-0,3%	-1,0%
Verde	2,1%	0,6%	1,0%	-0,6%	0,0%	3,1%
Indicador general	-0,3%	-0,9%	1,1%	-2,3%	-0,4%	0,5%

Fuente: Toc Toc, Infoinmobiliario marzo 2024

Por otro lado, los costos de construcción se mantuvieron en los niveles de cierre de ejercicio 2023, ofreciendo perspectivas optimistas para el sector. Aunque estos costos aún no han retornado a los niveles observados antes de la crisis de 2020-2021, su progresiva reducción y, sobre todo, la estabilización, ha facilitado un proceso de normalización relevante para el sector.

VARIACIÓN DEL COSTO DIRECTO



Fuente: Información interna de la Compañía

Frente a este escenario, los esfuerzos de Empresas Socovesa continúan concentrados en administrar el riesgo financiero, avanzar en la facturación de las viviendas y la recuperación de los créditos hipotecarios, con el objetivo de continuar la reducción progresiva del nivel de endeudamiento, optimizando la gestión del flujo de caja.

b. CIFRAS DE GESTIÓN

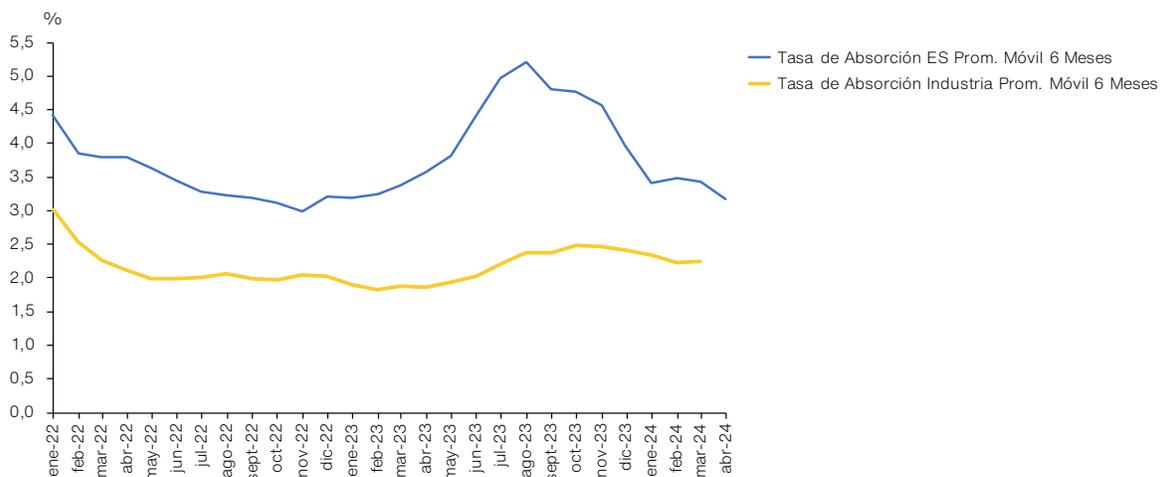
A marzo de 2024, las filiales inmobiliarias registraron promesas, netas de desistimientos, por MUF 1.259, lo que representa una disminución del 14.5% en comparación con el mismo período del año 2023. Esta variación se descompone en una reducción del 11.1% en el número de unidades comprometidas y una caída del 3.7% en los precios promedio, atribuible principalmente a variaciones en la composición de los productos vendidos.

FILIAL	PROMESAS NETAS			UNIDADES NETAS			PRECIO PROMEDIO		
	3M 24	3M 23	% Var	3M 24	3M 23	% Var	3M 24	3M 23	% Var
Socovesa	MUF 524	MUF 626	-16,3%	168	184	-8,7%	UF 3.120	UF 3.403	-8,3%
Almagro	MUF 589	MUF 578	1,9%	92	74	24,3%	UF 6.406	UF 7.814	-18,0%
Pilares	MUF 145	MUF 267	-45,6%	51	92	-44,6%	UF 2.852	UF 2.907	-1,9%
Filiales Inmobiliarias	MUF 1.259	MUF 1.472	-14,5%	311	350	-11,1%	UF 4.048	UF 4.205	-3,7%

Durante el trimestre, se mantuvieron altos los desistimientos aun cuando la tasa fue inferior a la de los trimestres inmediatamente anteriores. Sin embargo, se sostiene la tendencia observada el último trimestre de 2023 respecto de la dificultad de los clientes para obtener créditos hipotecarios.

Por su parte, la oferta de la Compañía experimentó una disminución relevante respecto a marzo de 2023 (-22%). La tasa de absorción promedio del primer trimestre se mantuvo por sobre la de la industria (3.4% versus 2.3%, respectivamente).

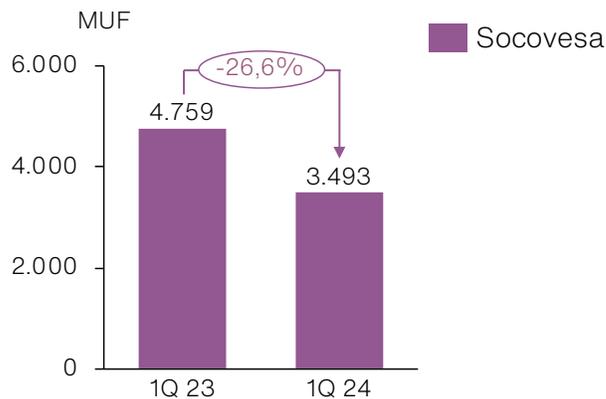
TASA DE ABSORCIÓN⁵ (%)



⁵ Se entiende la tasa de absorción como el cociente del número de viviendas vendidas en un periodo de tiempo determinado (en unidades o UFs) y el número total de viviendas disponibles para la venta (en unidades o UFs). Es el inverso de los MAO.

A marzo de 2024, las filiales Socovesa registraron promesas netas por un total de MUF 524, lo que representó una disminución del 16.3% en comparación con el mismo período del año 2023. La cantidad de unidades vendidas experimentó una caída del 8.7%, mientras que los precios promedio se redujeron en un 8.3%, debido principalmente a una variación en la composición de las ventas y la aplicación de descuentos puntuales.

OFERTA PROMEDIO PRIMER TRIMESTRE SOCOVESA

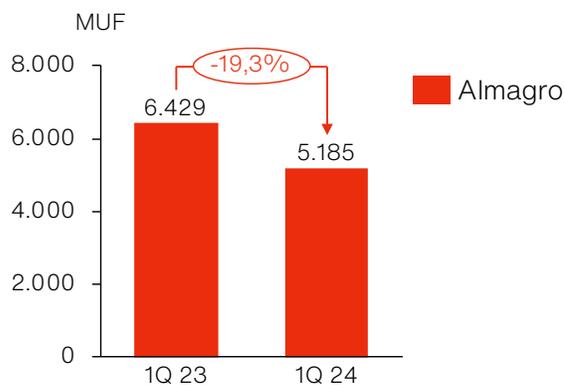


Al cierre de marzo de 2024, Socovesa presentó una oferta promedio trimestral que fue un 26.6% inferior a la del mismo periodo del 2023.

La tasa de absorción promedio móvil de seis meses, expresada en UF, se situó en 4.2%, prácticamente mismo nivel que en marzo de 2023.

Almagro logró aumentar en un 1.9% el volumen de promesas netas en comparación con el mismo período del año 2023, alcanzando los MUF 589. Esto se explicó por un aumento de 24.3% en las unidades netas transadas y una disminución de 18.0% del precio promedio de las unidades vendidas.

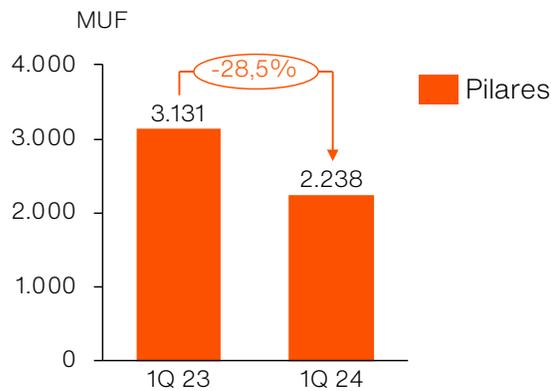
OFERTA PROMEDIO PRIMER TRIMESTRE ALMAGRO



La oferta promedio del periodo enero-marzo de 2024 de Almagro experimentó una reducción del 19.3% respecto del 2023. La tasa de absorción promedio móvil de seis meses al cierre de marzo de 2024 aumentó a 4.0%, lo que representó una mejora en comparación con el 3.2% registrado en el mismo período del año 2023.

Pilares, por su parte, registró una disminución de 45.6% en sus promesas netas a marzo explicada por una reducción del 44.6% en el número de unidades vendidas y un decrecimiento del 1.9% en el precio promedio.

OFERTA PROMEDIO PRIMER TRIMESTRE PILARES



La oferta promedio trimestral de Pilares se redujo en un 28.5% en comparación con el primer trimestre del 2023. La disminución en las promesas netas impactó la tasa de absorción promedio móvil de seis meses, la cual se ubicó en 1.0% en marzo de 2024 en comparación con el 2.6% de marzo de 2023.

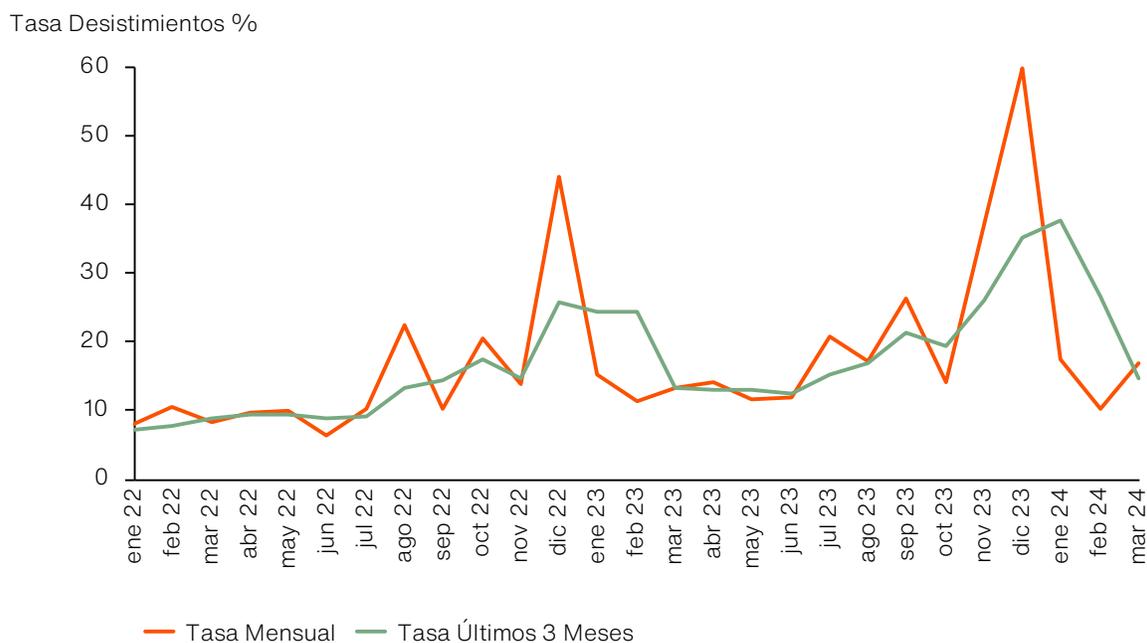
En el consolidado del ejercicio 2023, la distribución de las UFs netas prometadas mostró una diversificación en el tipo de propiedades prometadas. Del total, el 24.5% corresponde a casas, el 73.3% a departamentos y el 2.1% a locales comerciales.

Inmuebles	3M 24				3M 23			
	Monto bruto prometado M\$	Unidades brutas prometadas	Monto promesas desistidas M\$	Unidades promesas desistidas	Monto bruto prometado M\$	Unidades brutas prometadas	Monto promesas desistidas M\$	Unidades promesas desistidas
Casas	13.522.702	118	2.070.375	12	17.903.935	134	4.570.672	30
Departamentos	40.436.039	257	5.853.825	54	42.234.666	274	3.447.163	28
Oficinas	60.611	1	44.698	1	-	-	-	-
Loc. Comerciales	647.034	2	-	-	375.997	1	138.996	1
Total	54.666.386	378	7.968.898	67	60.514.598	409	8.156.831	59
Tasa de Desistimientos					Tasa de Desistimientos			
Casas			15,3%				25,5%	
Departamentos			14,5%				8,2%	
Oficinas			73,7%					
Loc. Comerciales			0,0%				37,0%	
Tasa de Desistimientos			14,6%		Tasa de Desistimientos			13,5%

Al cierre de marzo de 2024, la tasa de desistimientos total de la Compañía se situó en un 14.6%, lo que representó un incremento de 1.1 puntos porcentuales en comparación con el primer trimestre del 2023 pero una disminución relevante respecto del trimestre anterior (35.1% entre octubre y diciembre de 2023). A pesar de que esta tasa supera el promedio histórico de la Compañía, se considera coherente con el entorno actual que enfrenta la industria

inmobiliaria. Este aumento se atribuye principalmente a las dificultades de los clientes para obtener créditos hipotecarios, exacerbadas por el incremento en la UF y las tasas de interés.

EVOLUCIÓN TASA DE DESISTIMIENTOS EMPRESAS SOCOVESA (enero 2022 – marzo 2023)



Por el lado de la industria, en términos de desistimientos ésta experimentó en diciembre una tasa equivalente a 24% para los departamentos y 20% para las casas.

Cabe destacar que mensualmente la Compañía informa sus promesas netas de desistimientos a través de su página web⁶, por lo que los cierres de negocios ya incorporan las tasas de desistimientos antes señaladas.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el stock de viviendas terminadas contable que se encontraban disponibles a la venta al 31 de marzo de cada periodo, valorizado a su precio estimado de venta. Asimismo, el cuadro presenta en la columna de stock potencial, las unidades que serán terminadas y estarán disponibles a la venta durante los próximos 12 meses. El stock potencial no resta las ventas de los próximos 12 meses ni incluye el stock disponible al cierre del ejercicio.

⁶ <https://www.Empresassocovesa.cl/inversionistas/informacion-financiera/cifras-de-gestion/>

Inmuebles	A MARZO 2024				A MARZO 2023	
	Stock disponible M\$	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses M\$	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible M\$	Unidades stock disponible
Casas	72.248.237	254	73.693.339	791	30.506.032	217
Departamentos	216.078.677	1.423	257.232.846	1.834	116.541.065	657
Oficinas	9.714.176	43	-	-		
Loc. Comerciales	5.073.937	72	1.497.532	6		
Total	303.115.026	1.792	332.423.717	2.631	147.047.097	874

Notas:

- El stock disponible no descuenta las promesas suscritas que están asociadas a algunas unidades que se mantienen en el inventario. La cifra de stock disponible de gestión, valorizadas a su precio estimado de venta, al cierre de diciembre de 2023 es de MUF 4.888.
- Oferta Potencial corresponde a viviendas terminadas e incluye las recepciones de los próximos 12 meses, sin incluir el stock disponible del periodo en cuestión. No incorpora las promesas actuales o futuras de los próximos 12 meses.

A marzo de 2024, se observó un incremento relevante en el número de unidades de viviendas terminadas, registrando un aumento del 105.0%. Este crecimiento fue tanto en el segmento de departamentos, los cuales experimentaron un incremento del 116.6%, como en el de casas, donde éstas mostraron un alza bastante más moderada del 17.1%. Paralelamente, el valor promedio del stock total, expresado en pesos, evidenció un incremento del 106.1% durante el mismo periodo. Este aumento refleja no solo la incorporación de nuevas unidades al inventario sino también una nueva composición de éste.

Es importante destacar que las viviendas catalogadas como "terminadas" permanecen en esta categoría contable hasta el momento de su escrituración. A pesar de que estas unidades están recepcionadas y contabilizadas como terminadas, pueden no estar inmediatamente disponibles para la venta debido a que ya cuentan con promesas de compra. Esta distinción es crucial para entender la dinámica entre la oferta disponible y las unidades efectivamente disponibles para nuevos compradores en el mercado.

La oferta disponible al cierre de marzo de cada año disminuye 22.1%, alcanzando a MMUF 10.7. Esto se traduce en un tiempo estimado de 29 meses para agotar la oferta existente. Los MAO correspondientes a departamentos registraron una disminución en comparación con marzo de 2023, sin embargo, los de casas aumentaron levemente a 18 meses. Lo anterior considera los lanzamientos comerciales de dos proyectos, uno de Almagro y uno de Socovesa Santiago, lo que aumenta la oferta disponible del periodo.

MESES PARA AGOTAR OFERTA		
(UF Oferta / UF vendidas prom. 6M)	MAO Mar 24	MAO Mar 23
Casas	18 meses	16 meses
Departamentos	32 meses	34 meses
Oficinas	-28 meses	1.166 meses
Locales Comerciales	34 meses	78 meses
Total	29 meses	30 meses

Notas:

- Estas cifras consideran las UF disponibles a la venta al 31 de marzo de cada año (viviendas terminadas y en construcción) y el promedio mensual móvil de las promesas en UF realizadas en los últimos seis meses en cuestión.
- El indicador de locales comerciales y oficinas que se comercializa en alguno de los proyectos, en la mayoría de los casos presentan ventas discretas a lo largo del año, por lo que el promedio semestral de ventas puede ser cercano a 0 para algunos periodos.
- Si existieron mayores desistimientos que ventas durante el periodo en cuestión, el indicador resultante puede ser negativo.

Los indicadores de meses para agotar stock y velocidad de venta conforme a lo requerido por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) son:

MESES PARA AGOTAR STOCK			VELOCIDAD DE VENTA		
(Unid Stock/Unid vendidas)	A Mar 2024	A Mar 2023	(Ventas M\$/Stock disp. M\$)	A Mar 2024	A Mar 2023
Casas	7,1	3,9	Casas	0,08	0,16
Departamentos	12,4	8,3	Departamentos	0,07	0,09
Oficinas	28,7	-	Oficinas	0,05	-
Loc. Comerciales	72,0	-	Loc. Comerciales	0,04	-
Total	11,8	6,5	Total	0,07	0,11

Nota:

- Cifras consideran promedio móvil mensual de los últimos 3 meses para las unidades e ingresos facturados.

Es relevante considerar que esta forma de calcular los meses para agotar stock y las velocidades de venta no se ajustan a la manera en que la industria lo hace, ya que esta última considera las unidades y montos prometados y no los facturados, por lo que las cifras antes expuestas no pueden ser comparadas con los indicadores de la CChC, Collect, Toc Toc o cualquier otra fuente que esté referida a la industria y que use las promesas como indicador de ventas.

Al considerar el indicador “Meses para agotar stock” calculado de acuerdo con la fórmula de la CMF, las cifras mostradas se calculan dividiendo las unidades terminadas totales disponibles

para la venta al 31 de marzo de cada año y las unidades facturadas expresadas como promedio móvil mensual de los últimos tres meses.

Específicamente, el cálculo a diciembre de cada año considera los siguientes datos:

INMUEBLE	3M 24		3M 23		% VARIACIÓN	
	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)
Casas	254	36	217	55	17,1%	-35,5%
Departamentos	1.423	115	657	79	116,6%	45,6%
Oficinas	43	2	-	-		
Loc. Comerciales	72	1	-	1		0,0%
TOTAL	1.792	152	874	135	105,0%	12,9%

En el consolidado, los meses para agotar stock prácticamente se duplicaron. El indicador relativo al tiempo necesario para agotar el stock de casas experimentó un incremento, derivado del mayor aumento en las unidades de stock (+105.0%) que del promedio de unidades facturadas durante los últimos tres meses (+12.9%). Lo anterior ocurrió para todas las tipologías de producto. Esta combinación de factores contribuyó de manera significativa a la prolongación del período estimado para liquidar el inventario existente.

Para el caso del indicador de “Velocidad de venta”, las cifras mostradas se calculan dividiendo la facturación expresada como promedio móvil mensual de los últimos tres meses y las viviendas terminadas expresadas a valor comercial, disponible al 31 de marzo de cada año.

Las cifras usadas para calcular estos indicadores (expresadas en M\$) son:

INMUEBLE	3M 24		3M 23		% VARIACIÓN	
	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$
Casas	6.020.930	72.248.237	4.920.047	30.506.032	22,4%	136,8%
Departamentos	15.981.456	216.078.677	10.999.388	116.541.065	45,3%	85,4%
Oficinas	445.136	9.714.176	-	-		
Loc. Comerciales	179.195	5.073.937	50.799	-	252,8%	
TOTAL	22.507.253	303.115.026	15.970.234	147.047.097	40,9%	106,1%

El indicador de velocidad de venta total disminuyó desde 0.11 a 0.07 entre un periodo y otro, en respuesta a un aumento significativo en el stock disponible, que creció un 106.1%, lo cual

superó ampliamente el incremento del 40.9% en la facturación del periodo. La combinación de estos factores resultó en una reducción de la eficiencia en la conversión de inventario en ventas concretadas. En relación con las casas, se registró una disminución en el índice de velocidad de ventas mayor que en los departamentos. La facturación promedio mensual de los últimos tres meses experimentó un alza de 22.4%, mientras que el stock disponible, valorizado a precio de venta, se incrementó en un 136.8%. Este desbalance entre la oferta y la demanda efectiva ha contribuido a la reducción de la velocidad con la que se venden las casas. Para los departamentos, igualmente se notó una disminución en la velocidad de ventas. Aunque la facturación promedio móvil mensual de los últimos tres meses registró un aumento del 45.3%, el incremento en el stock disponible resultó ser mucho más significativo (+85.4%).

La disminución en la velocidad de ventas tanto para casas como para departamentos ha sido un reflejo de los desafíos enfrentados por el sector inmobiliario en el equilibrio entre oferta y demanda. El marcado aumento en el stock disponible, especialmente relevante en el segmento de departamentos, ha impuesto presiones adicionales sobre la capacidad del mercado para absorber nuevas unidades.

Al cierre de marzo de 2024, el saldo de proyectos pendientes de ejecución de la Compañía registró una disminución significativa del 53.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta reducción fue explicada por la disminución en los proyectos correspondientes a casas, departamentos y oficinas, ya que los proyectos están en su etapa de término y no se han comenzado a construir nuevos proyectos excepto uno de Almagro el último trimestre de 2023.

BACKLOG (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A Mar 2024 M\$	A Mar 2023 M\$	% VAR
Casas	24.077.427	30.306.093	-20,6%
Departamentos	51.978.411	117.546.154	-55,8%
Oficinas	5.227.671	26.899.581	-80,6%
Locales Comerciales	-	-	
Total	81.283.509	174.751.828	-53,5%

En lo que respecta a los metros cuadrados de permisos de construcción, se registró un incremento del 14.7% en el período analizado. Este aumento se atribuyó fundamentalmente al crecimiento en los permisos para casas y departamentos aún no iniciados por Socovesa y Pilares, lo cual logró compensar las disminuciones observadas en los permisos de Almagro.

PERMISOS EN M ²	mar-24 m ²	mar-23 m ²	% VAR
Casas	170.499	118.286	44,1%
Departamentos	511.760	450.400	13,6%
Oficinas	-	12.685	-100,0%
Locales Comerciales	-	-	
Total	682.259	581.372	17,4%

Nota:

- Los m² de locales comerciales no se puede separar de los m2 de los proyectos inmobiliarios por lo que las cifras se muestran dentro de la clasificación "Departamentos" y no en "Locales Comerciales".

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

Dado que en gran medida el objeto del negocio inmobiliario consiste en comprar tierras y en valorizarlas mediante el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos para los clientes, la administración no considera razonable el reconocer anticipadamente el valor que va adquiriendo la tierra comprada mientras se están ejecutando los proyectos, sino que hacerlo una vez que estos proyectos se hagan realidad. Solamente en ese momento se podrá saber si la Empresa hizo rentablemente los desarrollos.

Dado lo anterior, la administración cree que la postura conservadora es que el valor razonable de las propiedades de inversión es su costo de adquisición en unidades de fomento (UF) más las urbanizaciones.

No obstante, cabe destacar que en la contabilidad los terrenos se registran a su valor de compra en pesos.

VI. 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.

El sector inmobiliario (residencial y no residencial) y de la construcción juegan un rol importante en la mayoría de las economías del mundo y Chile no es la excepción. Estos sectores en conjunto representan el 9% del PIB y en torno a un 10% del empleo nacional en los últimos años, estando altamente interconectados con el mundo real y financiero.

Esta característica de tamaño hace que sea un sector relevante en términos de empleo e inversión. Por su naturaleza (tamaño relativo de los proyectos y tiempo de construcción) es altamente intensivo en crédito, muy sensible al ciclo económico, y por tanto es impactado por variables como la inflación y la tasa de interés de largo plazo, el nivel de empleo y la masa salarial, las políticas de subsidios habitacionales vigentes y el nivel de inversión tanto pública como privada en los distintos sectores industriales. Asimismo, las expectativas de consumidores y Empresarios juegan un rol central en lo que serán las decisiones de compra e inversión en este sector económico.

De igual manera, se caracteriza por ser procíclico, es decir, en periodos de expansión económica la industria crece más que el promedio, mientras que en periodos de contracción retrocede más que el promedio. Parte importante de esta característica se debe a la naturaleza del negocio inmobiliario que implica inversiones poco fraccionables y plazos de construcción que en general, van entre los 18 y los 24 meses. De esta manera, un alza de la demanda se enfrenta con una oferta inelástica en el corto plazo, lo que genera un aumento relevante de precios, gatillando una respuesta de la oferta que sólo se materializa al cabo de algunos trimestres.

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda con y sin subsidio, proyectos de oficina, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa a través de sus filiales inmobiliarias en las etapas antes mencionadas, principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio.

Entre los principales competidores de Socovesa S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Paz, Euro, Fundamenta, Ingevec, Moller y Perez Cotapos, Norte Verde, Aconcagua, Manquehue, Simonetti, Paz, Bricsa, Santolaya, entre otras.

Si se consideran las cifras que entrega Toc Toc, que aplican sólo para la Región Metropolitana, el análisis de la industria al cierre del primer trimestre del año 2024 muestra que las ventas netas de viviendas, medidas en unidades, registraron un alza de 23.5% con respecto al mismo periodo del 2023. La venta de unidades de casas cayó 13.4% y la de departamentos aumentó 32.1%.

Medido en UF, el escenario modera su crecimiento y caída: las casas registraron una caída de 9.3%, y los departamentos un aumento de 27.2%, generando que, en el consolidado, el mercado creciera un 19.5%. Si se separa el efecto de las ventas con subsidios de las ventas al sector privado, el alza se modera levemente a 18.9% en el total de la industria, con casas cayendo 4.2% y departamentos aumentando 24.7%.

VENTAS NETAS A MARZO 2024

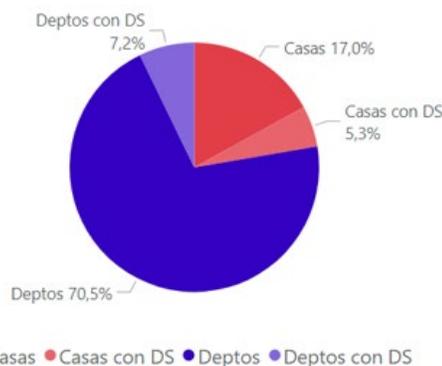
UNIDADES			
Indicador	Var. % (2024-2023)	Var. % (2024-2023) sin DS	
Casas	-13,4 %	-2,7 %	
Deptos	32,1 %	30,5 %	
Mercado	23,5 %	25,3 %	

% DS por Año	2022	2023	2024
Casas	23,8 %	32,3 %	24,0 %
Deptos	9,3 %	14,4 %	15,4 %

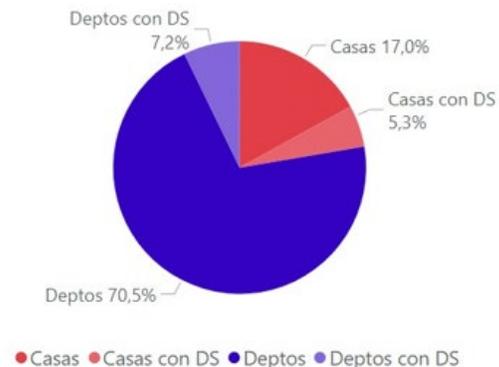
MUF			
Indicador	Var. % (2024-2023)	Var. % (2024-2023) sin DS	
Casas	-9,3 %	-4,2 %	
Deptos	27,2 %	24,7 %	
Mercado	19,5 %	18,9 %	

% DS por Año	2022	2023	2024
Casas	7,6 %	15,1 %	10,3 %
Deptos	4,8 %	7,5 %	9,4 %

% Ventas en Unidades al Mes Acumulado



% Ventas en Unidades al Mes Acumulado



Fuente: Toc Toc, marzo 2024

El primer trimestre de 2024 el mercado mantuvo una mayor actividad que la vista los últimos periodos, focalizada en la venta de departamentos. Para éstos, la recuperación se dio en prácticamente todos los segmentos de precio respecto del 2023.

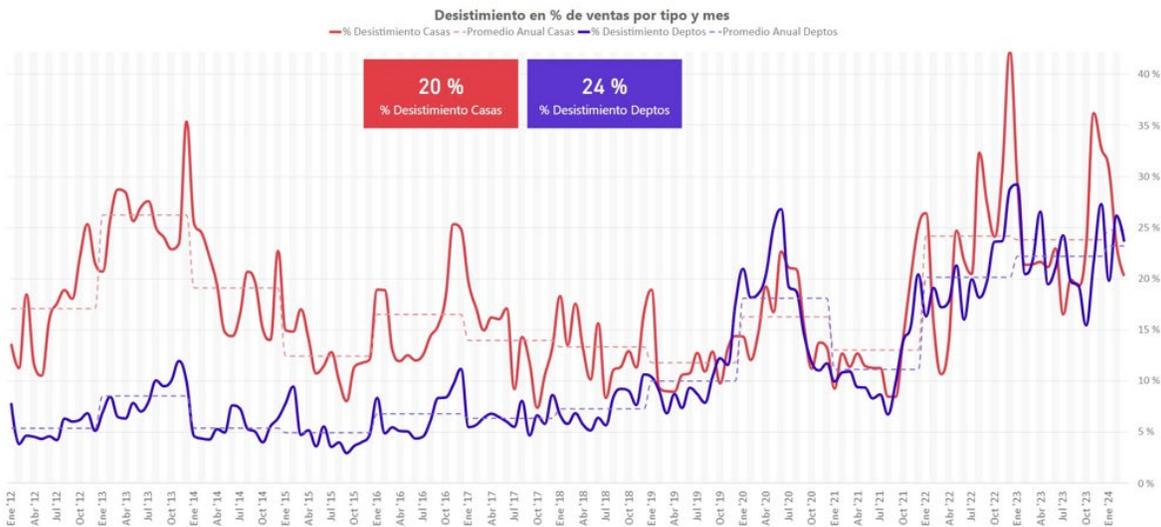
En el caso de las casas, a pesar de registrar una caída en sus ventas totales respecto del primer trimestre de 2023, hubo algunos segmentos que presentaron una mejora. Éstos fueron los centrados en viviendas de menos de MUF 2, entre MUF 3 y MUF 4 y aquellos con precios superiores a las MUF 9. No obstante, la demanda prácticamente de todos los tramos de precios cae respecto al primer trimestre del 2022.

VENTAS ACUMULADAS DE UNIDADES NETAS POR TRAMO DE PRECIO
DEPARTAMENTOS CASAS

Tramo de Precio	% Var. Acum. 22-24	% Var. Acum. 23-24	Tramo de Precio	% Var. Acum. 22-24	% Var. Acum. 23-24
menos de 2.200	↑ 0,2 %	↑ 21,4 %	menos de 2.200	↓ -42,2 %	↑ 10,6 %
2.200 - 3.000	↑ 46,5 %	↑ 40,7 %	2.200 - 3.000	↑ 7,1 %	↓ -45,2 %
3.000 - 4.000	↑ 43,7 %	↑ 30,1 %	3.000 - 4.000	↓ -3,4 %	↑ 12,8 %
4.000 - 6.000	↑ 10,9 %	↑ 29,5 %	4.000 - 6.000	↓ -18,8 %	↓ -19,2 %
6.000 - 9.000	↑ 37,2 %	↑ 21,9 %	6.000 - 9.000	↓ -53,7 %	↓ -33,3 %
9.000 - 12.000	↑ 77,1 %	↑ 106,7 %	9.000 - 12.000	↓ -37,7 %	↑ 81,0 %
12.000 - 15.000	↓ -2,0 %	↓ -5,9 %	12.000 - 15.000	↓ -48,1 %	↑ 75,0 %
más de 15.000	↑ 33,9 %	↓ -6,0 %	más de 15.000	↓ -60,6 %	↑ 16,7 %

Fuente: Toc Toc, marzo 2024

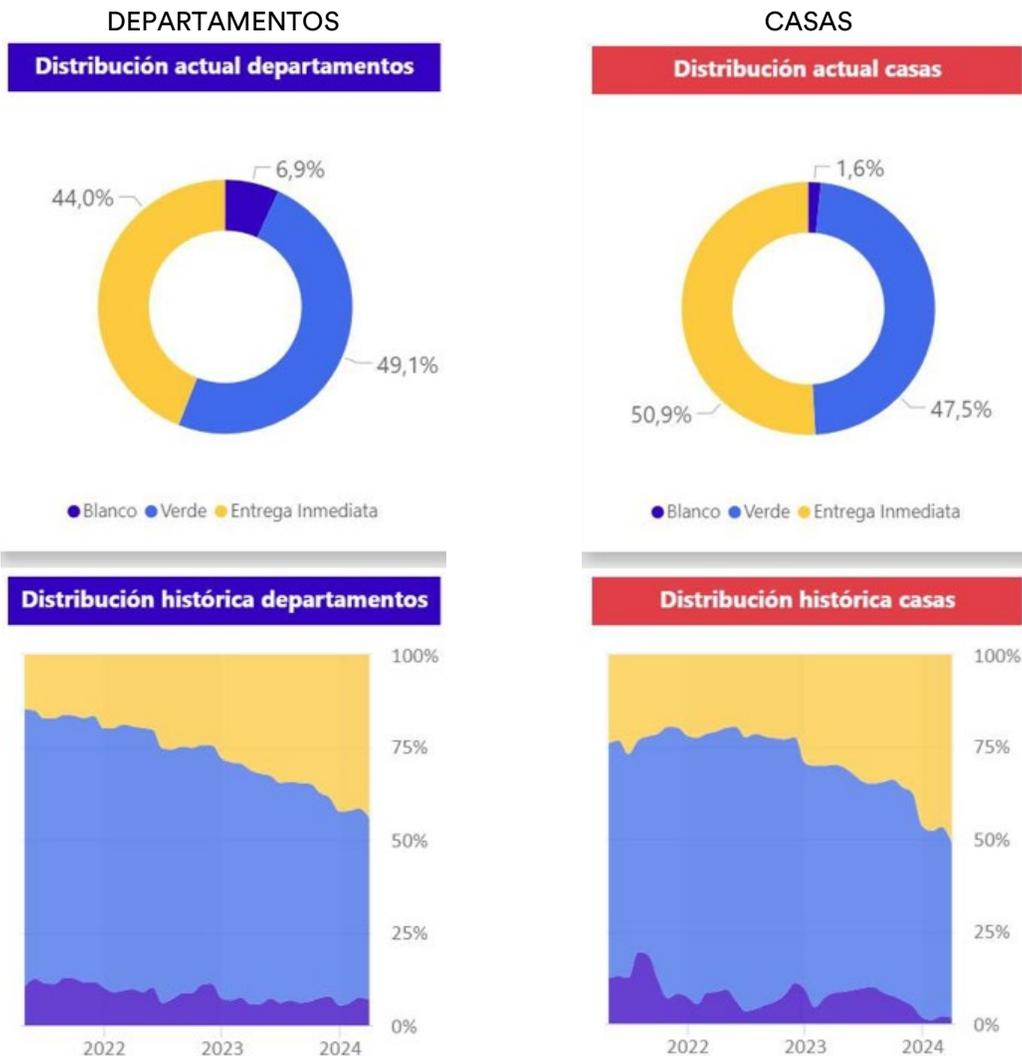
Durante el primer trimestre de 2024, se registró una disminución en la tasa de desistimientos tanto para casas como departamentos, en comparación con los trimestres anteriores. Específicamente, la tasa de desistimientos para casas alcanzó 20%, mientras que para los departamentos se situó en 24%.



Fuente: Toc Toc, marzo 2024

La oferta de la industria a diciembre alcanzó las 67.059 unidades de departamentos y las 7.913 unidades de casas, niveles que comenzaron a mostrar una pequeña disminución respecto al trimestre anterior. Si bien la oferta consolidada presenta un 55% de venta en verde y en blanco, el porcentaje de vivienda terminada ha ido aumentando, como era esperable bajo el escenario actual, alcanzando al 45%.

APERTURA DE LA OFERTA



Fuente: Toc Toc marzo 2024

Respecto a las tasas de absorción de la industria (la cual se utiliza para evaluar la tasa de venta de las viviendas disponibles en un mercado específico durante un período de tiempo determinado y se calcula dividiendo el número de viviendas vendidas en un periodo de tiempo

determinado por el número total de viviendas disponibles para la venta⁷), ésta se ubicó en 3.2% para departamentos, lo que se compara favorablemente respecto de la tasa de 2.8% registrada en marzo de 2023. Para las casas la absorción fue 4.3% versus 4.8% al cierre de primer trimestre del año pasado.

Analizando los meses para agotar la oferta, según las cifras de Toc Toc al cierre de marzo de 2024, los departamentos registraron un MAO de 32.5 meses mientras que las casas alcanzaron los 21.6 meses, ambos indicadores menores a los registrados en diciembre de 2023, dando cuenta de la mejora en las velocidades de venta que ha enfrentado la industria.

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA (PROMEDIO 3 MESES DE VENTA)

DEPARTAMENTOS					CASAS				
Comuna	MAO mar-22	MAO dic-22	MAO mar-23	MAO dic-23	Comuna	MAO mar-22	MAO dic-22	MAO mar-23	MAO dic-23
Recoleta	60,5	355,9	23,8	75,2	Pudahuel	5,8	9,0	6,4	29,7
Independencia	47,0	37,7	46,1	29,4	Peñalolén	76,2	35,9	71,5	56,8
Huechuraba		59,1	54,2	39,6	Talagante		15,3	15,0	55,1
Padre Hurtado	81,1	67,4	78,2	28,2	Padre Hurtado	17,3	34,0	22,5	28,2
San Joaquín	57,4	68,5	79,8	37,5	Puente Alto	19,1	27,5	33,7	33,2
Cerrillos	28,4	105,0	26,5	21,1	Lo Barnechea	21,9	30,9	37,5	30,7
Las Condes	54,6	23,5	46,6	32,0	Buín	30,0	49,4	37,0	31,7
San Miguel	36,7	20,9	37,4	47,6	Colina	23,0	38,0	33,2	18,6
Providencia	42,2	56,6	49,2	46,0	Las Condes	50,1	35,6	66,4	21,2
Vitacura	72,9	37,5	37,7	32,9	CASAS	18,4	24,5	24,1	21,6
La Cisterna	26,2	33,1	44,3	34,4	Quilicura	20,8	5,2	8,4	18,8
Santiago	52,9	30,5	53,9	44,8	Lampa	15,7	16,6	20,1	16,7
Estación Central	37,0	33,1	39,0	60,0	Huechuraba	9,5	58,0	33,0	8,6
Ñuñoa	55,0	36,2	43,0	43,3	Maipú	9,3	26,4	23,8	14,8
DEPARTAMENTOS	45,0	36,1	42,2	32,5	Peñaflor	20,9	26,6	20,0	31,6
La Florida	54,8	40,4	42,7	28,0	La Florida	19,1	32,1	65,0	69,4
Macul	44,4	33,1	51,6	47,4	Melipilla	10,9	12,1	11,9	9,1
Lo Barnechea	51,0	46,3	61,6	33,4	San Bernardo	7,9	16,2	7,9	5,9
Puente Alto		82,4	74,1	20,8	Vitacura		60,0	48,0	13,5
Maipú	34,6	34,9	46,0	41,8					
Peñalolén	35,2	19,2	20,3	15,6					
Quinta Normal		54,0	79,0	7,8					
San Bernardo		33,8	11,6	11,6					

Fuente: Toc Toc marzo 2024

⁷ Esta ecuación equivale al inverso de los MAO.

VII. GESTIÓN DE RIESGO

FACTORES DE RIESGO

La Matriz de riesgo levantada por el Directorio está segmentada de acuerdo con la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Continuidad de Negocio, Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

Bajo esta clasificación se consideran los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad, el ciclo económico, competencia, oferta y condiciones de financiamiento hipotecario del sector privado, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de *commodities*, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantenimiento, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de esta descripción se ha preferido exponer los riesgos en función del origen del que proceden; es decir, si son externos o internos.

RIESGOS EXTERNOS:

Los principales factores de riesgos externos que enfrenta la Compañía son:

a. Riesgo del Ciclo Económico

El riesgo de ciclo económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser procíclico ante los shocks económicos, sobre reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto interno bruto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores, por su parte, cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La Empresa - aparte de contar con directores y ejecutivos competentes en estos temas - tiene un asesor externo en esta materia que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la Compañía reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos.

El negocio inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas políticas y económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente impactar la demanda por viviendas, mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. Como forma de administrar este riesgo, la Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos, segmentos de precios y productos. No obstante, un cambio relevante en las expectativas

económicas podría afectar el nivel de ventas ya realizadas, a pesar de tener promesas de compraventa como respaldo, ya que el efecto de un aumento en el costo de las tasas de interés hipotecarias y de los plazos en los que debe servirse la deuda, podría enfrentar a Empresas Socovesa a un aumento de los desistimientos.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo Económico”, en el resumen del IPoM de marzo de 2024, el Banco Central aumentó su proyección de crecimiento para este año, fijándola entre 2 y 3% (1.25- 2.25% en diciembre de 2023). El informe tiene un sesgo positivo, señalando que la economía chilena ha disminuido sus desbalances macroeconómicos. Sin embargo, comentan que “persiste la discusión en torno a la evolución de las condiciones financieras globales, en especial respecto de las tasas de interés de largo plazo y su relación con los niveles de las tasas neutrales”.

También es importante observar el impacto que acusarán los índices de empleo, factor relevante en la demanda inmobiliaria. La tasa de desocupación alcanzó a un 8,7% en el trimestre enero-marzo 2024, cifra que significó un decrecimiento de 0,1 puntos porcentuales en doce meses, producto del alza de la fuerza de trabajo (3.2%) menor a la presentada por las personas ocupadas (3.4%).

En materia inmobiliaria la demanda sigue mostrando signos de debilidad. Si bien el Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) de marzo de 2024 presenta una recuperación respecto del nivel de diciembre de 2023 (46.31 puntos versus 35.68 puntos), aún se considera un nivel pesimista. Por su parte, el IMCE del sector construcción se mantiene en niveles pesimistas (28.70 puntos), siendo el índice sectorial más bajo: Comercio (52.55 puntos), Industria (41.96 puntos) y Minería (63.81 puntos). Por otro lado, el Índice de Percepción de la Economía (IPEC), que en diciembre de 2022 anotó su valor más bajo desde que existe la serie (21,0), muestra una leve mejora marcando 30,7 puntos en marzo de 2024, no obstante, es el mismo nivel registrado al cierre del año 2023, dando cuenta de que no se han producido grandes cambios en términos de percepción económica durante los últimos meses, manteniéndose el indicador en el nivel pesimista.

La tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, que se monitorea permanentemente, aumentó a niveles de 20.3% para el promedio de los últimos 12 meses, tendencia que está en línea con lo que reporta TocToc para la industria, que muestra niveles de desistimientos de 24% en departamentos y 20% en casas para el mes de marzo 2024. Este aumento responde al cambio en las condiciones de los créditos hipotecarios en plazo y tasa, pero también está afectado por la baja en la venta de los últimos meses, pues los desistimientos se miden como porcentaje de la venta bruta. Si bien el impacto en la Empresa es claramente negativo, se puede decir que la estrategia de diversificación de la oferta en distintos segmentos socioeconómicos y tipo de productos ha sido acertada, permitiendo mitigar en parte los efectos del escenario descrito.

b. Competencia

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de Empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Esto podría generar situaciones en que Compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Este riesgo se ha mitigado en parte con la participación como inversionistas de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear períodos de menor demanda inmobiliaria. Este riesgo se ha materializado por la vía de una mayor tendencia a realizar descuentos mediante distintas estrategias comerciales. Las filiales de Empresas Socovesa han realizado descuentos puntuales en los precios de determinados proyectos.

La Compañía, al ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), puede debatir temas como la situación económica por la que atraviesa el país con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información, comparables y estar bien preparada para enfrentar esta situación.

También se mitiga este riesgo mediante la inversión en las marcas y el desarrollo de valor agregado para los productos inmobiliarios de la Empresa, activos que hoy son relevantes en la toma de decisiones de los clientes. Si bien se enfrentarán rebajas importantes en los precios de la competencia, sobre todo de aquellas empresas que ven comprometida su viabilidad futura, no es menos cierto que los clientes valoran cada vez más el prestigio de los desarrolladores inmobiliarios y su permanencia en el tiempo, de manera de poder exigir el servicio de postventa que garantiza la ley. Según el último Informe de Toc Toc, a marzo de 2024 se registró una caída en los precios de venta de los departamentos equivalente a un 4.5%, evidenciando que las propiedades que están para entrega inmediata registran una caída en sus precios de 15.5% versus aquellas unidades que están aún en construcción, donde los precios han aumentado 8.0%.

c. Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público

Si bien en las viviendas sobre UF 2.600 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.600, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda.

Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales,

principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa. La Compañía ha tenido en el pasado un buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio. Sin embargo, la eliminación del CEEC (crédito especial Empresas constructoras) ha impactado en la oferta de viviendas con subsidios, pues al tener los subsidios precios de venta máximos limitados por los decretos de la política habitacional, no hay forma de compensar el mayor costo que supone la eliminación del CEEC vía precio de venta. En el pasado se ha comentado que, de no haber cambios, se reduciría drásticamente la oferta de viviendas en este segmento, en especial para las familias más vulnerables, que es donde se concentra el actual déficit habitacional, acrecentando la carencia de viviendas para una parte importante de la población. Un análisis de Buydepa reveló que “el stock de viviendas nuevas de más de un dormitorio y con un valor inferior a UF 2.500 es ínfimo en la Región Metropolitana, representando solo el 1,56% de la oferta total, con menos de 400 viviendas” El fondo de garantías especiales dirigido a créditos hipotecarios es un esfuerzo por parte del Gobierno, ya que permite mejorar el análisis crediticio de los compradores por parte de los bancos, pues el estado garantiza un 10% en caso de incumplimiento en el pago; el gobierno estimó que este programa podría beneficiar a unas 24.000 familias.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la Compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes. En relación con estos riesgos, las tasas de créditos hipotecarios subieron desde niveles históricamente bajos de 1,91% antes de octubre de 2019, encontrándose a fines de marzo de 2024 en un 4.90%. Persisten las mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos los cuales hoy, producto de mayores tasas y menores plazos promedio, están exigiendo a los clientes demostrar mayores rentas. Respecto del porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a la política observada en los últimos años producto de la nueva norma de la CMF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%.

d. Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la Empresa. Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales, entre otras.

La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales, etc. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Compañía.

Respecto de estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. En cuanto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

En el último tiempo se ha observado la aparición de proyectos de ley e intervenciones de orden económico y tributario que han impactado o tendrán impactos, negativos algunos y positivos otros, sobre la Empresa. Algunos de ellos ya están implementados, como la sobretasa de contribuciones de bienes raíces, las modificaciones a las exenciones tributarias como el CEEC, la eliminación del beneficio tributario a las viviendas DFL-2, entre otras, contenidas en la última propuesta de reforma tributaria. Independientemente de si las propuestas prosperarán o no, es importante destacar que la Empresa está constantemente evaluando el impacto de los cambios legislativos y regulatorios que la pudiesen afectar. Otro tema que ha estado muy debatido en el último tiempo es el de la permisología en la industria y su impacto en el aumento de costo de las viviendas.

e. Disponibilidad de Terrenos

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa manifestó que durante el 2023 reduciría la compra de tierra, lo que se cumplió y mantiene vigente para el año 2024. Actualmente la Empresa compra propiedades después de un estricto análisis de oportunidad. Para esta función, la Empresa cuenta con una gerencia con competencia corporativa: el área Inmobiliaria, especializada en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo, exceptuando a Socovesa Sur que tiene un equipo especializado en sus zonas de operación.

La situación actual de la industria trae una ralentización de las transacciones de tierra, ya que en situaciones de incertidumbre se tienden a alejar las puntas de precio de compra y venta.

f. Riesgos de Siniestros

La Empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, los proyectos inmobiliarios de edificios, las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente, la Compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil y seguro de vida de sus trabajadores.

Para los desarrollos de casas, se cuenta con un seguro de responsabilidad civil primera capa, cuyo objetivo principal es cubrir las eventuales demandas producto de accidentes de trabajadores.

Los proyectos que construye la Compañía son en sí una fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen seguros contratados de:

- “Todo Riesgo Construcción”, que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente;
- “Seguro de Incendio”, que cubre hasta el momento en que la vivienda es transferida al futuro propietario; etc. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que se considera que Empresas Socovesa está razonablemente protegida.

Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria. Es importante aclarar que hasta la fecha, no ha sido política el asegurar las casas contra incendio una vez terminadas (si los edificios), por lo que se está expuestos a este riesgo.

g. Otros Riesgos propios de la Industria de la Construcción

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la Empresa tiene una responsabilidad subsidiaria o solidaria según sea el caso.

Asimismo, la Compañía ha tomado conciencia de la importancia de trabajar la relación con la comunidad y vecinos, siendo una fuente de constante gestión, ya que se ha convencido que es relevante que sus proyectos sean un aporte a la comunidad en los barrios donde se insertan.

La Empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra alguna de las filiales del grupo. La Empresa mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de Recursos Humanos realizan en forma permanente en cada obra.

La cadena de abastecimiento de la construcción, que tuvo una disrupción logística y productiva producto de la pandemia, ya se ha normalizado. Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía está expuesta a sobrecostos en la construcción y demoras en los plazos de entrega de las obras.

RIESGOS INTERNOS

Los principales factores de riesgos internos que enfrenta Empresas Socovesa son:

a. Estacionalidad de las escrituraciones

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que, si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no podrán ser escriturados y, consiguientemente, no se logrará el reconocimiento de los ingresos, y por tanto de las utilidades, durante el año que estaba presupuestado. Esta situación afecta también las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre la caja y, consecuentemente, el nivel de endeudamiento y costo financiero.

Tanto los ingresos como el nivel de endeudamiento son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la Compañía, por lo que este riesgo tiene un alto impacto si es que el análisis de la Empresa es superficial y no toma en cuenta las particularidades propias del negocio descritas en los puntos anteriores. Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente.

b. Riesgo de Ciclo de Negocio

El largo ciclo de negocio, que puede llegar a ser de hasta 14 meses en la construcción de los proyectos de casas y de hasta 30 meses en los proyectos de departamentos, al que habría que agregar el tiempo que va desde la compra de los terrenos sobre los que se construye y el tiempo transcurrido hasta la venta de la última propiedad, puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos, lo que podría generar desbalances entre la oferta y demanda real. El manejo de este riesgo es una de las variables más importantes de administrar en este negocio, la que requiere saber leer las condiciones actuales del mercado y prever a tiempo las condiciones futuras. Sin duda que hoy es preocupación principal del Directorio y la alta administración analizar la contingencia e ir decidiendo sobre los niveles de inversión de la Compañía.

Es parte importante de este riesgo el lograr gestionar el aumento de los costos de construcción, particularmente cuando el alza ocurre en proyectos en los que el grado de avance en las ventas es mayor al grado de avance de la obra, dado que el precio de esas unidades ya está fijado mientras que los costos de construcción varían a lo largo del tiempo que se demora la ejecución del proyecto, pudiendo presionar las rentabilidades comprometidas. La Compañía gestiona este riesgo a través del permanente y oportuno monitoreo de los costos, información que levantan periódicamente las constructoras que forman parte del grupo, de tal manera de poder realizar un rápido ajuste de precios - en la medida que la demanda lo permita - en todas aquellas unidades que quedan por vender, y a través de una gestión, proyecto a proyecto, del portafolio

que equilibre el avance de las ventas con el avance de las obras de manera de maximizar, dentro del escenario enfrentado, las rentabilidades de sus proyectos.

c. Riesgo Financiero

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo financiero de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones de deuda y capital e instrumentos financieros derivados. Es política de la Compañía no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Riesgo de Crédito

La Empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El riesgo de crédito está dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo, por lo tanto, es casi nulo. A continuación, se presenta un cuadro con el análisis de las cuentas por cobrar y su tasa esperada de pérdida:

Riesgo de Crédito al 31 de marzo de 2024			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 31.03.2024 M\$	Tasa de pérdida esperada M\$	Pérdida esperada M\$
Clientes ventas viviendas	56.954.539	0,08%	45.008
Documentos por cobrar	29.505.691	2,23%	658.483
Otras cuentas por cobrar	5.574.361	29,52%	1.645.739
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	6.087.725	0,33%	20.341
Clientes ventas varias	2.301.370	4,44%	102.115
Anticipo a proveedores	221.190	0,00%	0
Fondo a rendir	251.827	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	184.382	0,00%	0
Total	101.081.085		2.471.686

Nota:

Para un mejor entendimiento ver notas 2.17 y nota 9 a los estados financieros consolidados intermedios.

Riesgo de Liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para

un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas.

La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”, que actuará a través de los bancos, obligará a la Empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo, la Compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. El plan de inversiones para este año 2024 consiste en mantener controlados los equilibrios inmobiliarios. Actualmente la contingencia obliga a considerar con mayor detenimiento la posible aparición de este riesgo.

Las tablas siguientes resumen el perfil de vencimientos de los pasivos:

Vencimiento Pasivos Financieros	Hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	31.03.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	164.617.769	275.833.316	243.111.942	0	0	683.563.027
Factoring	0	18.484.588	0	0	0	18.484.588
Pasivos por Arrendamiento	165.685	334.511	1.548.561	3.740.331	0	5.789.088
Instrumentos derivados	0	127.277	0	0	0	127.277
Totales	164.783.454	294.779.692	244.660.503	3.740.331	0	707.963.980
% sobre total de pasivos financieros	23,3%	41,6%	34,6%	0,5%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	31.03.2024 Corriente M\$	31.03.2024 No Corriente M\$	31.03.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	683.563.027	0	683.563.027
Factoring	18.484.588	0	18.484.588
Pasivos por Arrendamiento	2.048.757	3.740.331	5.789.088
Instrumentos derivados	127.277	0	127.277
Totales	704.223.649	3.740.331	707.963.980
% sobre total de pasivos financieros	99,5%	0,5%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	31.03.2024 Tasa Fija M\$	31.03.2024 Tasa Variable M\$	31.03.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	683.563.027	0	683.563.027
Factoring	18.484.588	0	18.484.588
Pasivos por Arrendamiento	5.789.088	0	5.789.088
Instrumentos derivados	127.277	0	127.277
Totales	707.963.980	0	707.963.980
% sobre total de pasivos financieros	100%	0,0%	100%

Durante el periodo en cuestión, la liquidez corriente se mantuvo respecto de los niveles presentados en diciembre de 2023 y marzo de 2024. La razón ácida también se mantuvo en 0,2 veces respecto al desempeño de diciembre de 2023.

INDICADORES	3M 24	12M 23	3M 23
FINANCIEROS			
LIQUIDEZ			
Liquidez corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón ácida	0,2x	0,2x	0,2x

Riesgo de Tipo de Cambio

Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas Socovesa no está afectada a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La Empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados.

No obstante, las variaciones relevantes en el tipo de cambio real, sin duda tienen un efecto en el precio de los *commodities* y en los equilibrios macroeconómicos, lo que hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico. La deuda financiera al 31 de marzo de 2024 está compuesta en un 37,5% en pesos y un 62,5% en UF.

Riesgo de Tasa de Interés

Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasas de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir con los objetivos y de acuerdo con las estimaciones de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos. El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la Compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

Según las políticas de financiamiento y liquidez definidas, las operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) las operaciones de factoring y confirming se ocupan como una alternativa de financiamiento de menor costo, pues no están afectas al impuesto de timbre y estampilla; b) se trabaja sólo con factoring bancarios y a través de los ejecutivos de la banca inmobiliaria, formando parte estas operaciones de las líneas de créditos aprobadas por los comités de crédito de cada banco; c) Los activos que se ceden corresponden a cuentas por cobrar de instituciones con reconocida solvencia crediticia (SII - impuestos por cobrar; Empresas Sanitarias – pagarés de aguas por aportes reembolsables; Bancos – deuda hipotecaria de clientes); d) todas las operaciones de factoring son con responsabilidad.

A continuación, se presenta un cuadro con la composición de la deuda promedio al 31 de marzo de 2024, una simulación de la variación de la tasa y el impacto que tendría sobre el gasto financiero:

Denominación de la deuda	Deuda promedio en UF año 2024	Aumento/Disminución en puntos base tasa	Efecto en el Gasto Financiero Trimestre en (UF)	% Gasto Financiero al 31.03.2024
Pesos chilenos	6.641.878	+110/-110	+/- 18.315	3,47%
US \$	0	+110/-110	+/- 0	0,00%
UF	11.910.314	+110/-110	+/- 32.842	6,23%
			51.157	9,70%

Al 31 de marzo de 2024 el total de los pasivos financieros de Empresas Socovesa están pactados a tasa fija.

Dado que casi toda la deuda está pactada con vencimientos menores a 360 días, existe una exposición a la variabilidad que puedan experimentar las tasas de interés de corto plazo.

d. Clasificación de Riesgo

Empresas Socovesa requiere anualmente de dos clasificaciones de riesgo hechas por Empresas especialistas en esta materia. Dichas clasificaciones son requeridas y analizadas por distintos actores del ámbito financiero, especialmente las instituciones financieras, quienes toman en cuenta dichas clasificaciones - riesgo asociado a la Empresa - para establecer el costo financiero que le exigirán a la Compañía. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la Empresa enfrenta el riesgo de ser clasificada por debajo de su clasificación actual, lo que la obligaría a hacer esfuerzos adicionales para explicar y fundamentar, tanto a las clasificadoras de riesgo como a las instituciones financieras, respecto de la situación real de la Empresa.

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB-	1a Clase N3	Estables	abr-24
ICR	BB+	Segunda Clase	En Observación	abr-24

La Compañía todos los años y en varias oportunidades realiza reuniones, tanto con las clasificadoras de riesgo como con las instituciones financieras, en las que se les explica los resultados, la situación actual de la Compañía y sus proyecciones futuras. Asimismo, se les invita a participar en las reuniones de entrega de resultados que se sostienen con el mercado financiero, de manera de mantenerlos informados con las últimas visiones de la Compañía. Todas estas oportunidades de entrega de información y de intercambio de visiones, permiten atenuar este riesgo, generando transparencia, consistencia y alineamiento entre los distintos actores financieros.

e. Riesgo de Post Venta

La Empresa debe responder por la calidad de la construcción de los productos que vende según lo estipulado en la legislación vigente. El servicio de post venta en sí no podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la Empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos no se canalicen a través de los distintos medios de los que dispone la Compañía para estos fines, pues podría ser perjudicial el exponer a la Empresa a medios de comunicación masivos.

Una forma de mitigar este riesgo es contar con equipos idóneos y con una clara orientación al cliente, de manera de que cualquier defecto de construcción sea solucionado a la brevedad, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa. El área de Calidad tiene la responsabilidad de analizar la calidad de los materiales utilizados, realizar retroalimentación a las constructoras para evitar el uso de materiales que les generen inconvenientes posteriores a los clientes y de realizar un control de calidad de las viviendas en el proceso de construcción y pre-entrega. Por su parte el área de Postventa debe responder con prontitud a las llamadas de los clientes y resolver los desperfectos si estos son defectos de la construcción, conforme a lo que exige la ley.

f. Riesgo Laboral

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: el no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto tanto de accidentes como del menoscabo, por responsabilidad de la Empresa, de algún derecho de sus trabajadores. Asimismo, existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la Compañía.

Frente a estos riesgos la Empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que las filiales se ajusten a la normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, la nueva Ley 21.595 de delitos económicos que sistematiza los delitos económicos y los atentados contra el medio ambiente y que amplía la responsabilidad penal de las personas jurídicas, etc. Dentro de las iniciativas existentes para prevenir dicho riesgo, existen distintos mecanismos que permiten a los colaboradores hacer denuncias anónimas cuando se vulneran las normas legales y de conducta que promueve la Empresa a través de su Código de Ética y Conducta Organizacional.

Por otro lado, en todas las obras se realizan permanentemente reuniones a través de Comités de RRHH, en los que en conjunto con representantes de los trabajadores, se levantan las necesidades de los ellos y se buscan soluciones consensuadas que apunten a mantener un sano ambiente laboral.

g. Riesgo de Infraestructura, Comunicaciones y Seguridad de la Información

La Empresa posee una gran dependencia de los sistemas de información para el manejo interno de aplicaciones, servicios a sus clientes, empleados y proveedores. Para impulsar los negocios cada vez se apunta más a la incorporación de nuevas tecnologías, lo que se traduce en asumir nuevos riesgos.

Incluye el riesgo de la intrusión a la red de Empresas Socovesa, donde la información puede verse comprometida, y los sistemas informáticos pueden resultar dañados o alterados; el riesgo asociado a la denegación de servicios a los clientes a través de las páginas web de la Empresa en caso de ataque o hackeo; el correcto licenciamiento en los softwares que la Compañía utiliza; etc.

Para el control de este riesgo Empresas Socovesa ha decidido crear un Comité de Seguridad que tiene por objeto gestionar gran parte de estos riesgos. Asimismo, se ha creado un Comité de Data Governance que busca fomentar una cultura organizativa orientada hacia los datos, abordando los aspectos de seguridad y privacidad de éstos en el entorno digital.

La implementación de un modelo de trabajo híbrido (presencial y teletrabajo) ha obligado a la Compañía a adaptar y mejorar los servicios de comunicaciones con que opera. El teletrabajo exige el cumplimiento de estándares de seguridad mayores a los que probablemente tienen en sus casas. Si bien muchos de los sistemas con que opera Empresas Socovesa corresponde a aplicaciones WEB y por tanto se puede acceder a ellas desde cualquier lugar, hay algunas que requieren de conexiones VPN a los servidores de la Empresa. Se puede informar que en general el teletrabajo se ha implementado sin problema. Lo que es importante mencionar, es que el teletrabajo necesariamente ha aumentado este riesgo, pues no todos los sistemas de control que funcionan en las oficinas centrales tienen efectividad en las casas de los colaboradores. A esto hay que sumarle que, en general, los ciberataques han aumentado el último tiempo producto de la mayor vulnerabilidad de los sistemas. Todas estas variables han sido consideradas en el Comité de Seguridad, y se han realizado evaluaciones y cambios en los procedimientos que nos ayudan a mitigar estos riesgos.

VIII. ANEXOS: CÁLCULO INDICADORES FINANCIEROS

		3M 24	12M 23	3M 23
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	M\$ 591.113.643	M\$ 627.279.704	M\$ 569.166.948
	Pasivos Corrientes	M\$ 828.547.395	M\$ 846.151.233	M\$ 760.383.182
	Liquidez Corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón Ácida	Activos Corrientes	M\$ 591.113.643	M\$ 627.279.704	M\$ 569.166.948
	Inventario Corriente	M\$ 450.563.424	M\$ 472.242.859	M\$ 419.049.475
	Terrenos Corrientes	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 0
	Activos Corrientes Netos de Inventario Corr.	M\$ 140.550.219	M\$ 155.036.845	M\$ 150.117.473
	Pasivos Corrientes	M\$ 828.547.395	M\$ 846.151.233	M\$ 760.383.182
Razón Ácida	0,2x	0,2x	0,2x	
Leverage Total	Total Pasivos	M\$ 854.180.241	M\$ 870.483.683	M\$ 792.494.775
	Total Patrimonio	M\$ 354.311.152	M\$ 364.795.777	M\$ 383.797.003
	Leverage Total	2,4x	2,4x	2,1x
Leverage Financiero Neto	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 704.223.649	M\$ 715.049.318	M\$ 634.709.085
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 3.740.331	M\$ 3.517.175	M\$ 1.694.884
	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 2.799.857	M\$ 6.321.508	M\$ 34.071.300
	Deuda Financiera Neta	M\$ 705.164.123	M\$ 712.244.985	M\$ 602.332.669
	Total Patrimonio	M\$ 354.311.152	M\$ 364.795.777	M\$ 383.797.003
Leverage Financiero Neto	2,0x	2,0x	1,6x	
Deuda Financiera/EBITDA	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 704.223.649	M\$ 715.049.318	M\$ 634.709.085
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 3.740.331	M\$ 3.517.175	M\$ 1.694.884
	Total Deuda Financiera Bruta	M\$ 707.963.980	M\$ 718.566.493	M\$ 636.403.969
	Caja	M\$ 2.799.857	M\$ 6.321.508	M\$ 34.071.300
	Deuda Financiera Neta	M\$ 705.164.123	M\$ 712.244.985	M\$ 602.332.669
	Ebitda UDM	M\$ 30.395.941	M\$ 28.381.771	M\$ 22.332.362
Deuda Neta/ EBITDA	23,2x	25,1x	27,0x	
Cobertura Gto. Financiero	Ebitda	M\$ 7.667.484	M\$ 28.381.771	M\$ 5.653.314
	Costos Financieros Totales	M\$ 19.557.190	M\$ 87.190.320	M\$ 20.835.189
	Cobertura Gto. Financiero	0,4x	0,3x	0,3x
% Deuda Corto Plazo	Pasivos Corrientes	M\$ 828.547.395	M\$ 846.151.233	M\$ 760.383.182
	Total Pasivos	M\$ 854.180.241	M\$ 870.483.683	M\$ 792.494.775
	% Deuda Corto Plazo	97,0%	97,2%	95,9%
% Deuda Largo Plazo	Pasivos No Corrientes	M\$ 25.632.846	M\$ 24.332.450	M\$ 32.111.593
	Total Pasivos	M\$ 854.180.241	M\$ 870.483.683	M\$ 792.494.775
	% Deuda Largo Plazo	3,0%	2,8%	4,1%
Rotación de Inventario	Costos de Ventas	M\$ 56.109.450	M\$ 205.925.537	M\$ 37.840.032
	Costo de Venta UDM	M\$ 224.194.955	M\$ 205.925.537	M\$ 168.123.620
	Inventario Corriente	M\$ 450.563.424	M\$ 472.242.859	M\$ 419.049.475
	Terrenos Corriente	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 0
	Rotación de Inventario	0,5x	0,4x	0,4x
Días de Inventarios	Días Periodo	365	365	365
	Rotación de Inventario	0,50	0,44	0,40
	Permanencia Inverntarios	734 días	837 días	910 días

		3M 24	12M 23	3M 23
ROE	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 10.308.333	-M\$ 25.299.734	-M\$ 6.742.077
	Ganancia atribuible a la Controladora UDM	-M\$ 28.865.990	-M\$ 25.299.734	-M\$ 4.430.921
	Patrimonio atribuible Propietarios Controladora	M\$ 348.828.148	M\$ 359.136.481	M\$ 377.537.916
	Patrimonio atribuible Controladora Promedio	M\$ 363.183.032	M\$ 371.767.197	M\$ 383.244.281
	ROE	-7,9%	-6,8%	-1,2%
ROA	Ebitda	M\$ 7.667.484	M\$ 28.381.771	M\$ 5.653.314
	Ebitda UDM	M\$ 30.395.941	M\$ 28.381.771	M\$ 22.332.362
	Total Activos	M\$ 1.208.491.393	M\$ 1.235.279.460	M\$ 1.176.291.778
	Total Activos Promedio	M\$ 1.192.391.586	M\$ 1.196.423.147	M\$ 1.091.810.336
	ROA	2,5%	2,4%	2,0%
Margen Ebitda	Ebitda	M\$ 7.667.484	M\$ 28.381.771	M\$ 5.653.314
	Ingresos por Ventas	M\$ 70.165.035	M\$ 267.191.329	M\$ 51.393.070
	Margen Ebitda	10,9%	10,6%	11,0%
Margen Neto	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 10.308.333	-M\$ 25.299.734	-M\$ 6.742.077
	Ingresos por Ventas	M\$ 70.165.035	M\$ 267.191.329	M\$ 51.393.070
	Margen Neto	-14,7%	-9,5%	-13,1%
Utilidad por Acción	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 10.308.333	-M\$ 25.299.734	-M\$ 6.742.077
	Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
	Utilidad por Acción	-\$ 8,4	-\$ 20,7	-\$ 5,5
Enterprise Value	Precio Acción	84	99	101
	Interés Minoritario	M\$ 5.483.004	M\$ 5.659.296	M\$ 6.259.087
	Otros Pasivos Financieros, Corrientes	M\$ 704.223.649	M\$ 715.049.318	M\$ 634.709.085
	Otros Pasivos Financieros, No Corrientes	M\$ 3.740.331	M\$ 3.517.175	M\$ 1.694.884
	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 2.799.857	M\$ 6.321.508	M\$ 34.071.300
	EV	M\$ 814.020.735	M\$ 839.624.685	M\$ 732.343.894