

ENTREGA DE RESULTADOS

Estados Financieros
marzo 2025



junio, 2025

ÍNDICE DE CONTENIDOS

01

Resultados
financieros
consolidados

02

Deuda
financiera y
flujo de caja
operacional

03

Gestión
comercial

04

Estrategia
y próximos
pasos



01.

RESULTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Resultados financieros:

Importante mejora en el flujo operacional y continua disminución de la deuda financiera marcan los resultados del primer trimestre de 2025

-26%

INGRESOS

Disminución de los ingresos totales impulsado por menor escrituración de propiedades y de tierra

-24%

DEUDA FINANCIERA NETA

Disminución orgánica de la deuda, alineada al plan financiero

-23%

GASTOS FINANCIEROS TOTALES

Reducción en gastos financieros totales gracias a la menor deuda financiera promedio.
Porcentaje de activación disminuye en forma relevante.

-32%

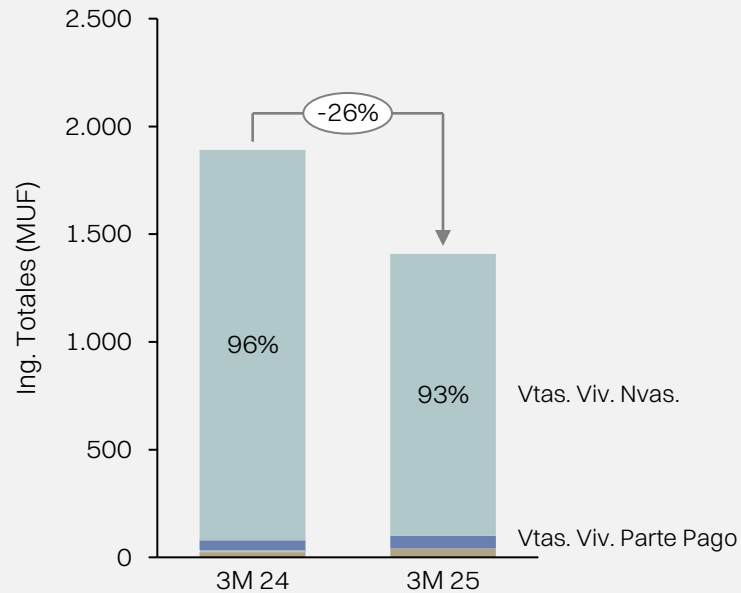
EBITDA

EBITDA impactado por el menor volumen
Flujo operacional positivo

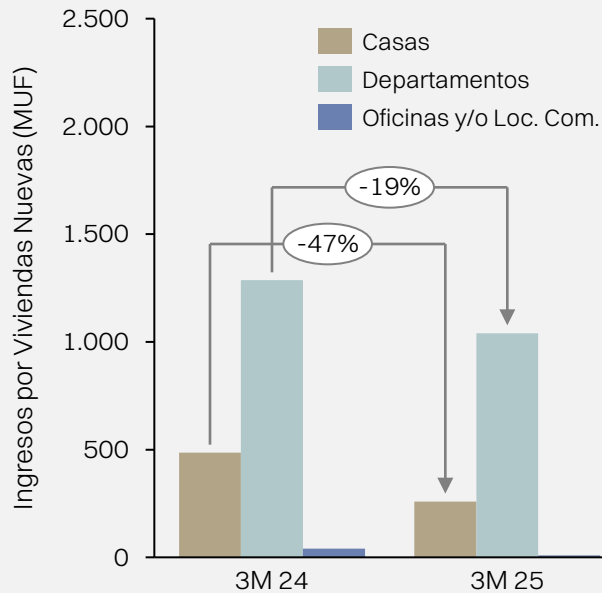
Resultados financieros:

Baja del 26% en ingresos se explica por la menor escrituración de departamentos, casas y terrenos. Almagro aumenta su peso en los ingresos escriturados en 26 puntos porcentuales

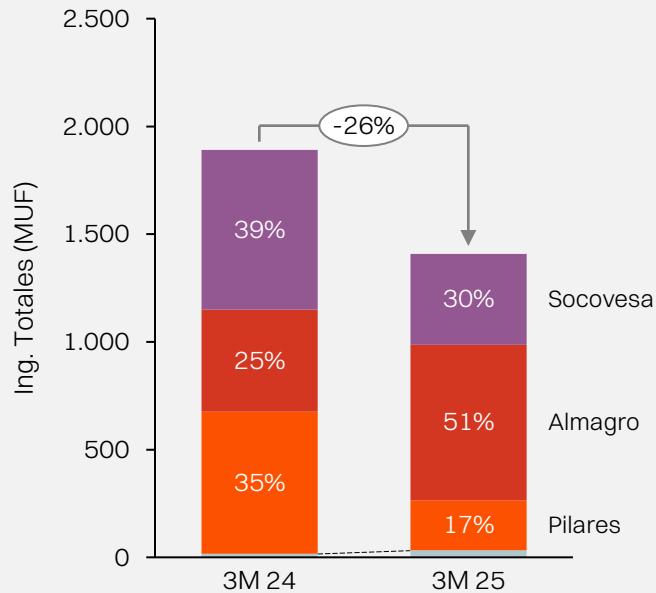
Distribución de ingresos: Menor escrituración de viviendas nuevas



Caída de ingresos en departamentos, casas y oficinas/locales comerciales



Almagro incrementa su participación en los ingresos en 26 puntos porcentuales



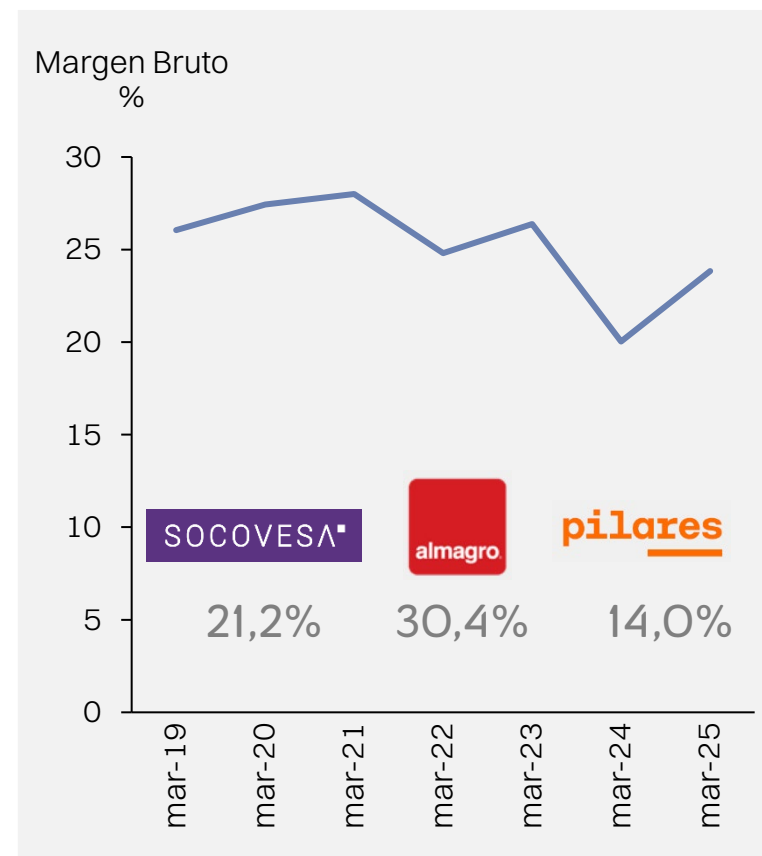
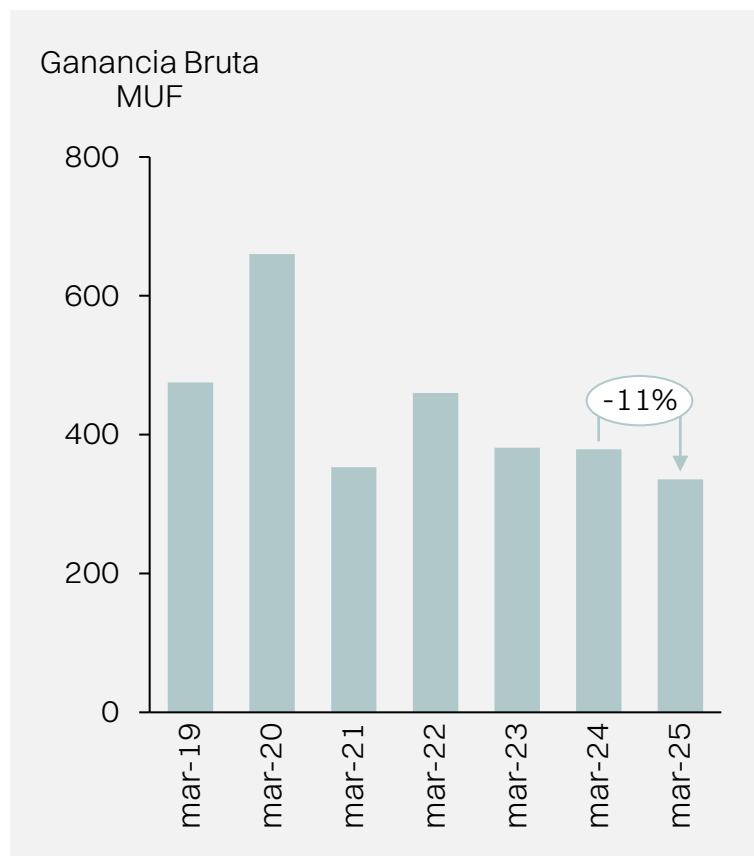
Resultados financieros:

El margen bruto alcanzó a 24%. El aumento se explica fundamentalmente por el mayor peso de Almagro en la escrituración del periodo

MARGEN BRUTO

23,8%

Cambio en mix de ingresos

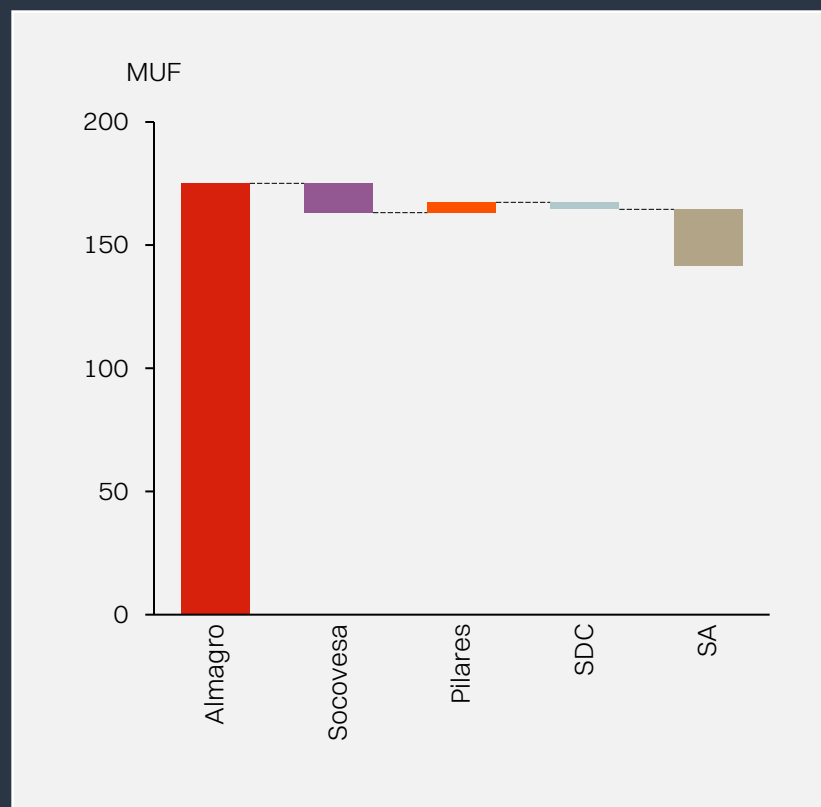
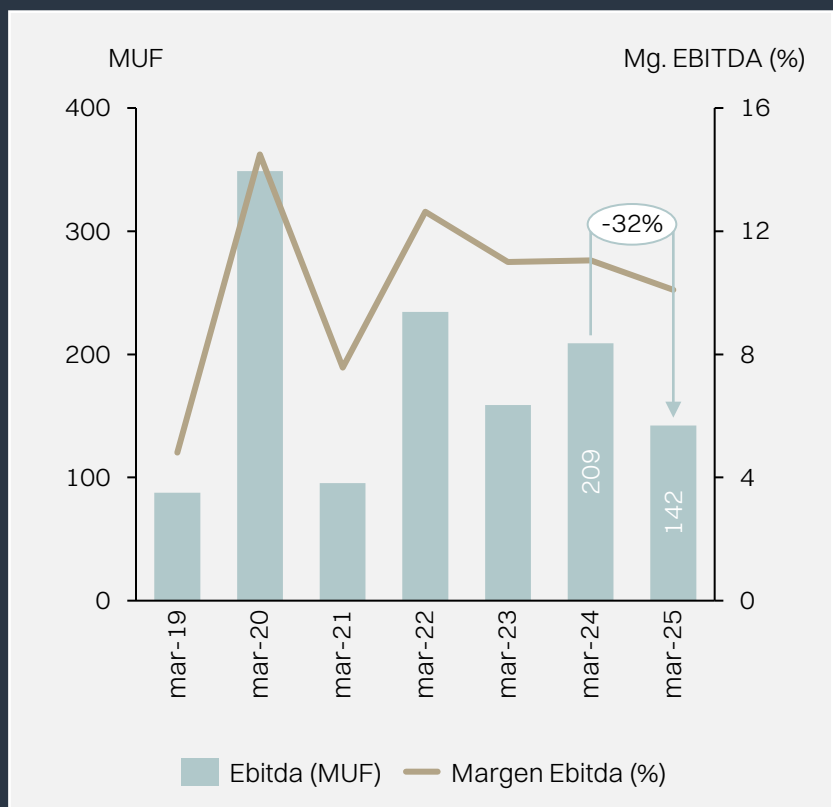


Resultados financieros:

EBITDA disminuye 32% por una menor ganancia bruta. El margen EBITDA alcanzó el 10% y fue generado por Almagro

Menor del EBITDA responde a mayor eficiencia operacional

Contribución diversificada liderada por Almagro



MUF 142
EBITDA

10,1%
MARGEN EBITDA

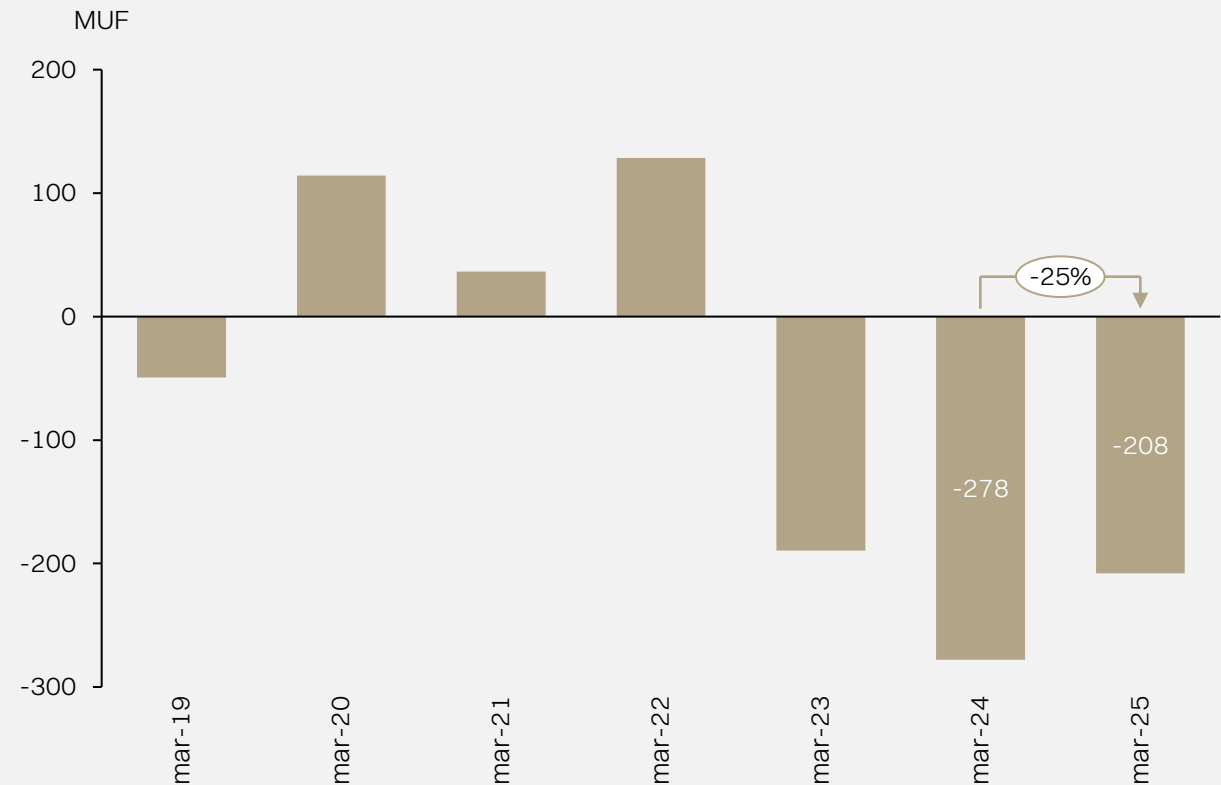
Resultados financieros:

La pérdida del trimestre disminuyó respecto de igual periodo 2024 a pesar del menor volumen facturado

RESULTADO CONTROLADORA

Menor pérdida se da por menores gastos financieros y mayores ingresos por impuestos

-25%





02.

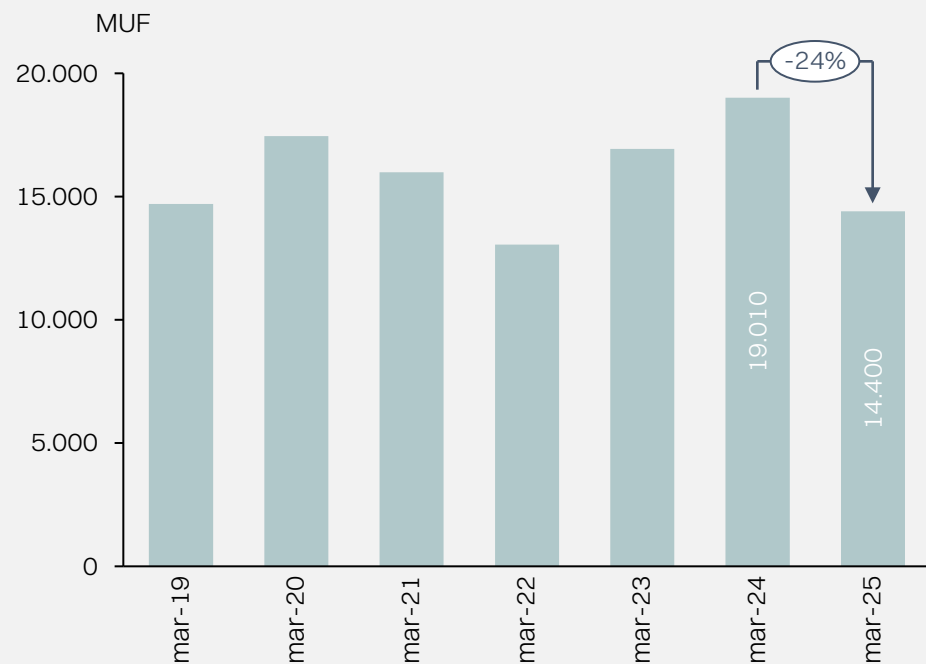
DEUDA
FINANCIERA Y
FLUJO DE CAJA
OPERACIONAL

Deuda financiera:

Deuda financiera neta cae 24% respecto de marzo 2024 y el leverage financiero neto llega a 1,7 veces

DEUDA FINANCIERA NETA

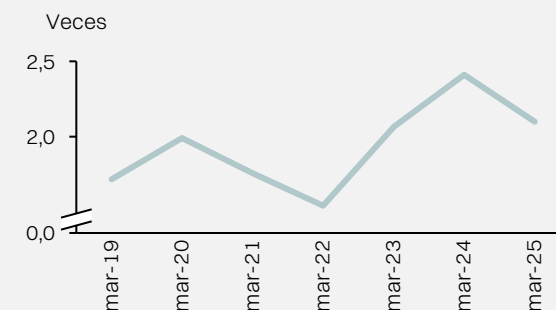
MUF 14.400



LEVERAGE TOTAL

2,1x

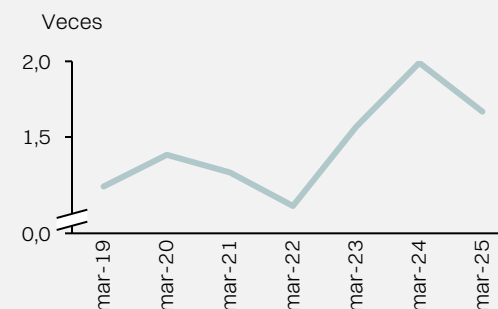
Disminución del Leverage total responde a la menor deuda



LEVERAGE FINANCIERO NETO

1,7x

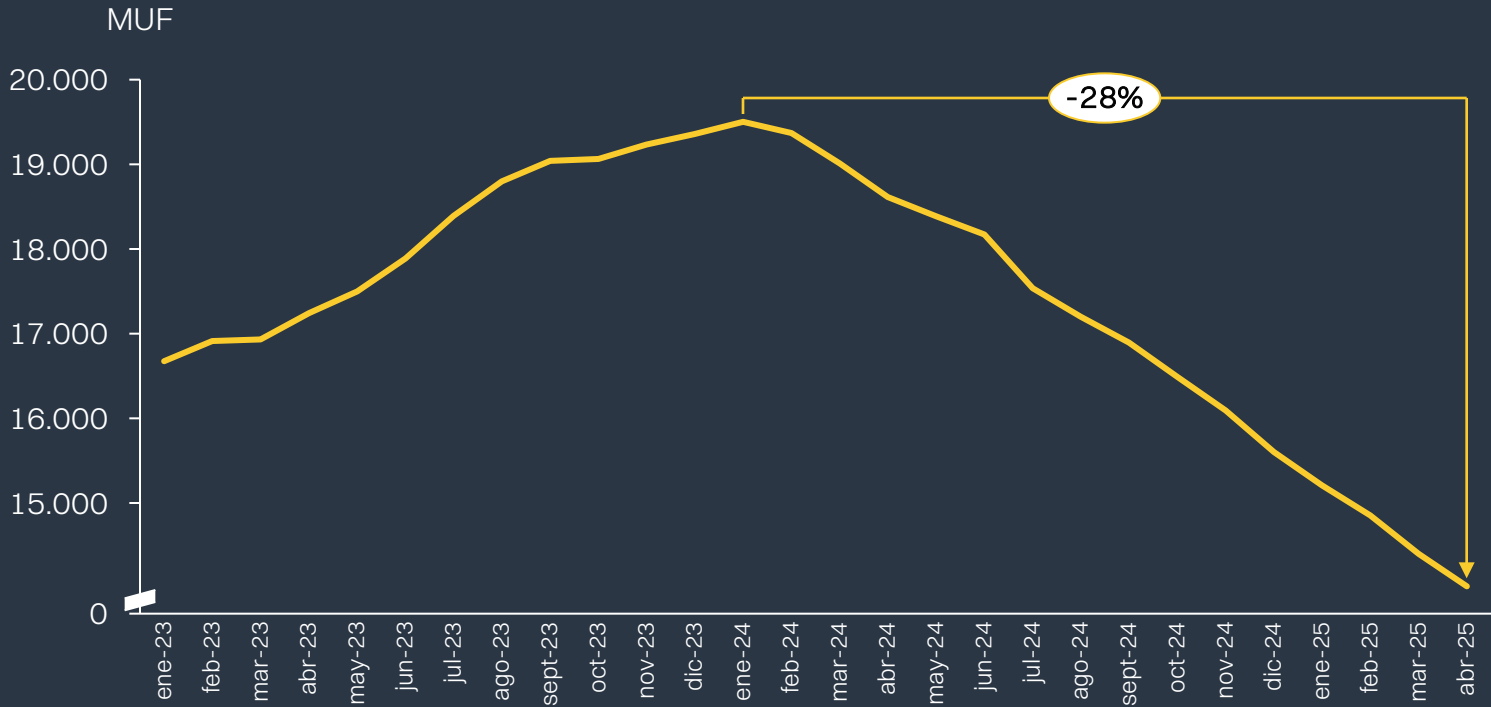
Leverage financiero neto en línea con foco en sustentabilidad financiera



Deuda financiera:

A abril, la deuda financiera neta muestra una reducción sostenida, alineada con la planificación de la compañía

EVOLUCIÓN DEUDA FINANCIERA NETA



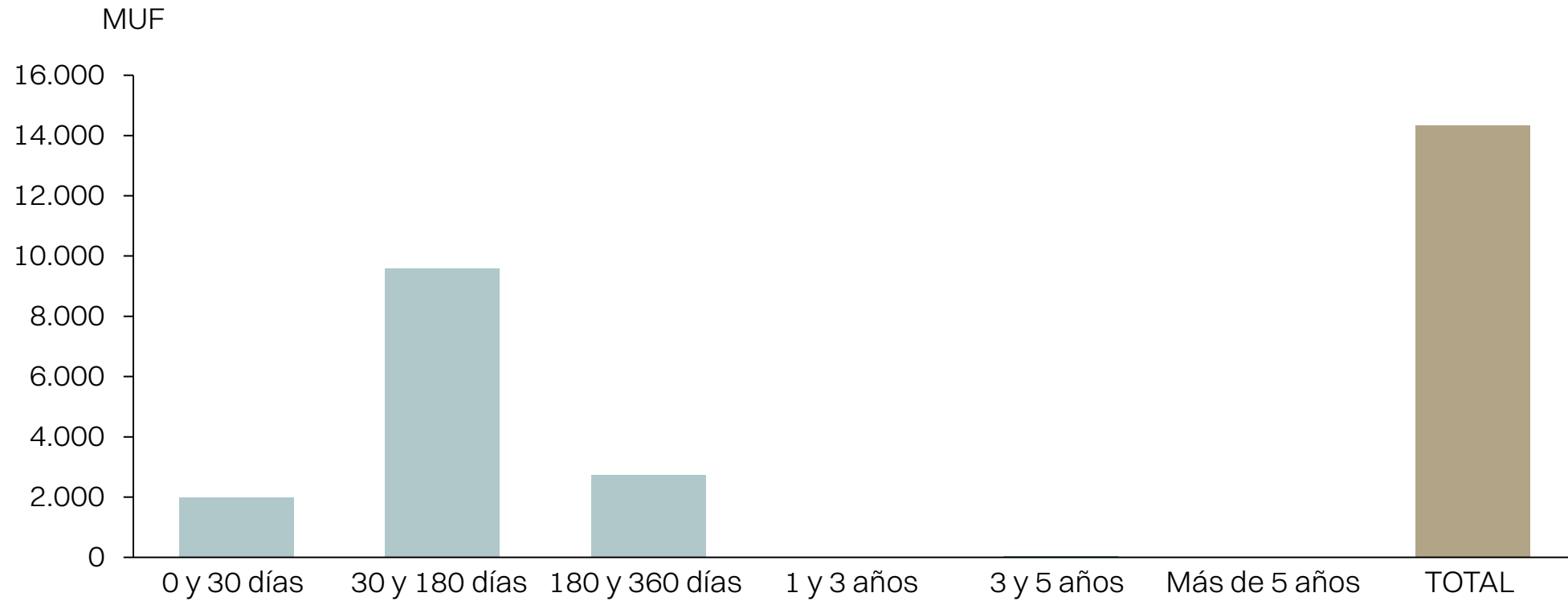
Tendencia decreciente de la deuda financiera neta: reducción del 28% respecto de enero 2024.

Esta debiera seguir cayendo durante el 2025

Cifras de gestión. No incorpora los intereses devengados, los instrumentos derivados, el arriendo del edificio corporativo y de camionetas. Estos conceptos se incorporan en los pasivos financieros de los Estados Financieros

Deuda financiera y plazos:

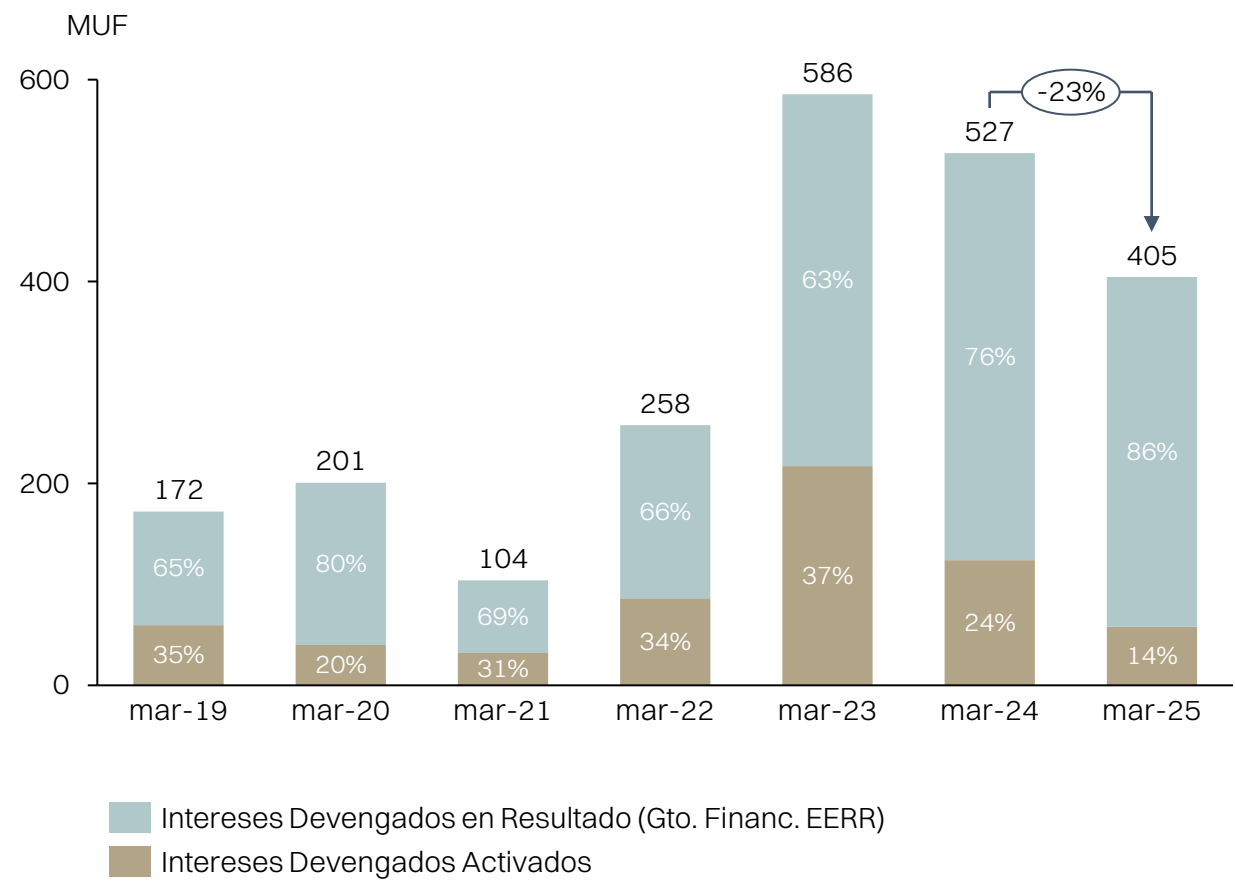
El 100% de la deuda es de corto plazo y está pactada a tasa fija



Gastos financieros:
Reducción del 23% en los gastos financieros totales. A pesar de la menor activación, los gastos financieros en resultado disminuyen 14% (medidos en UF)

GASTOS FINANCIEROS
TOTALES

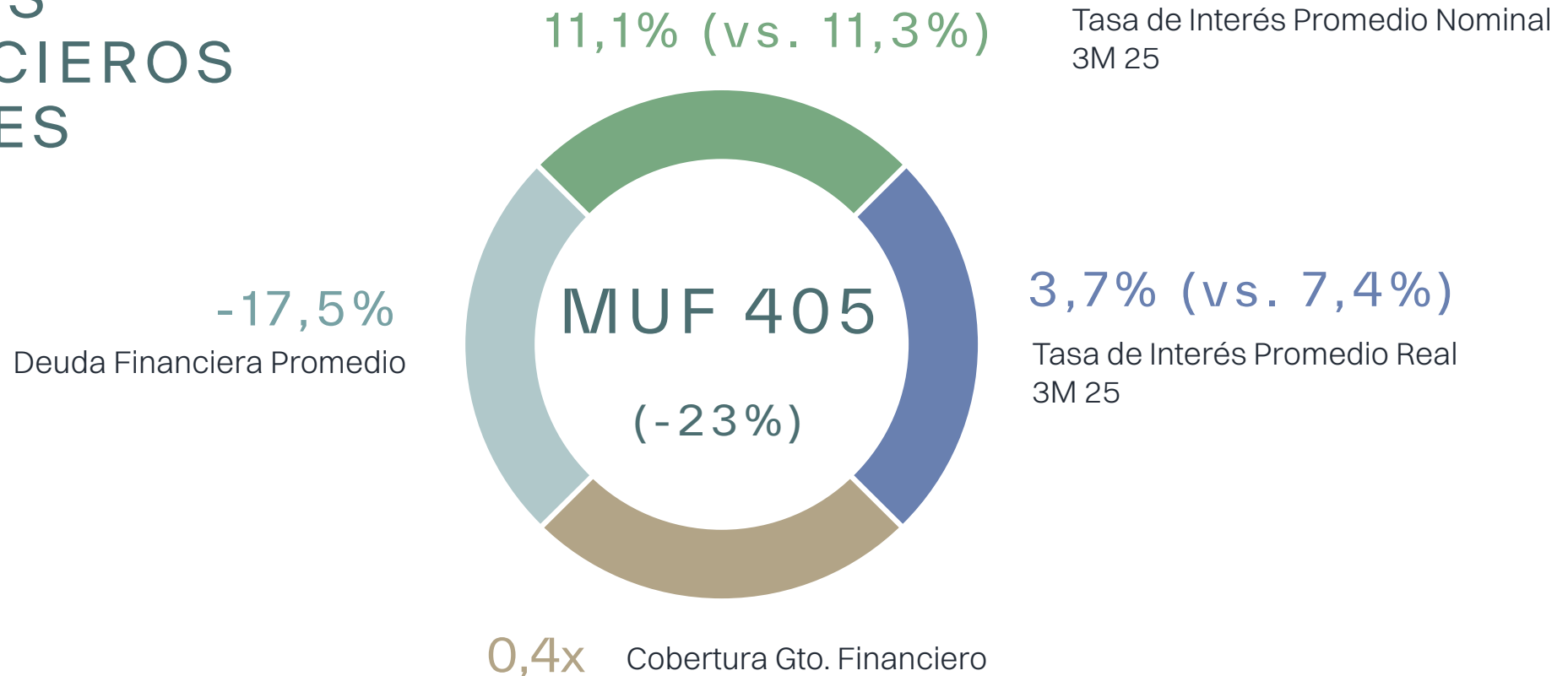
Disminución del porcentaje
de activación de intereses
del 24% en 1Q 24 al 14% en
1Q 25



Gastos Financieros:

Menor tasa de interés y deuda financiera promedio generaron una caída en los costos financieros totales del periodo. Cobertura de Gasto Financiero se mantiene respecto al 1Q 25

COSTOS FINANCIEROS TOTALES



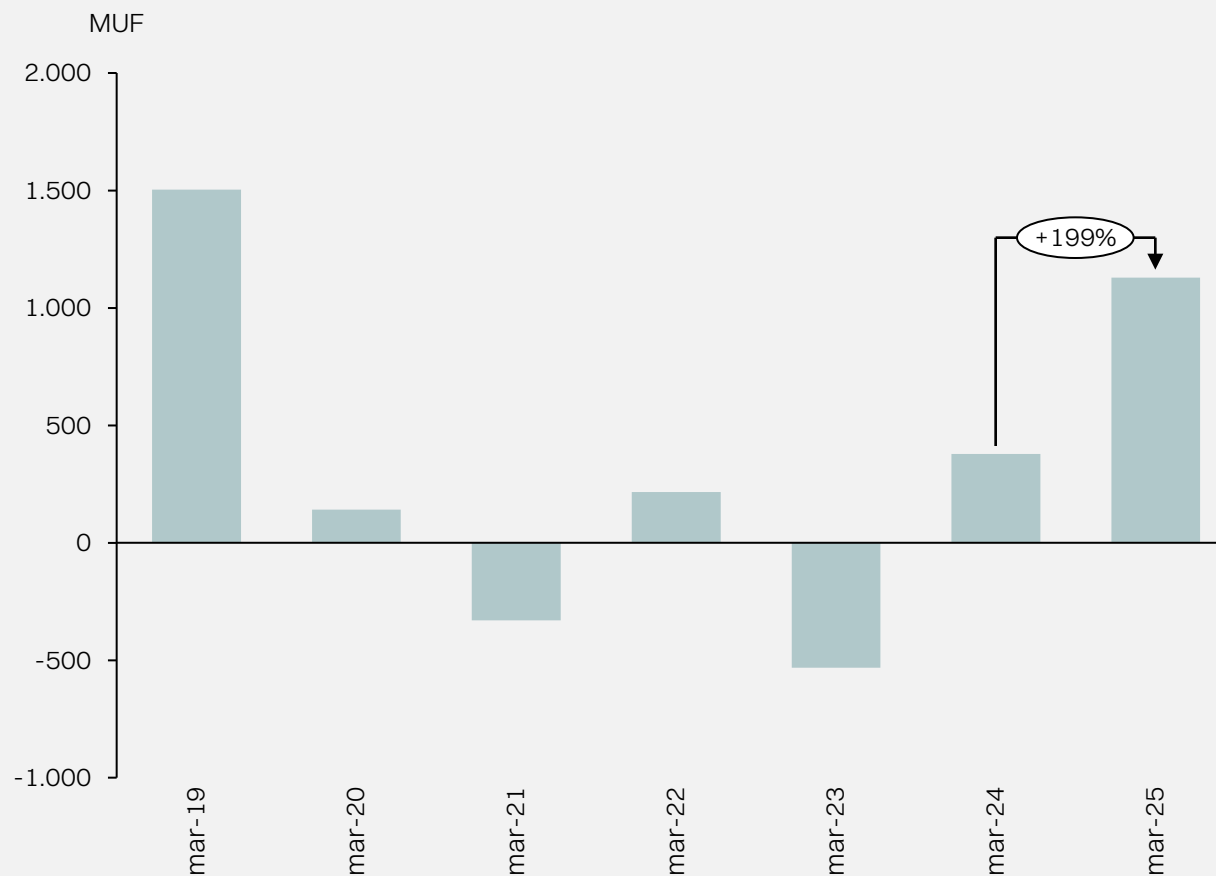
Flujo de caja:

Flujo de caja operacional positivo da cuenta de una mejor situación financiera

FLUJO DE CAJA OPERACIONAL

Mayores recuperaciones y menor gasto financiero impulsan resultado positivo

(+)





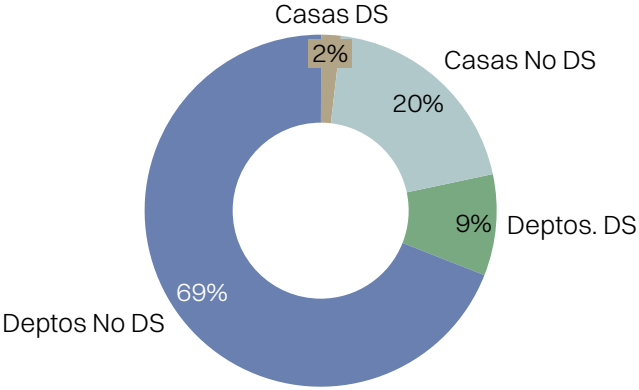
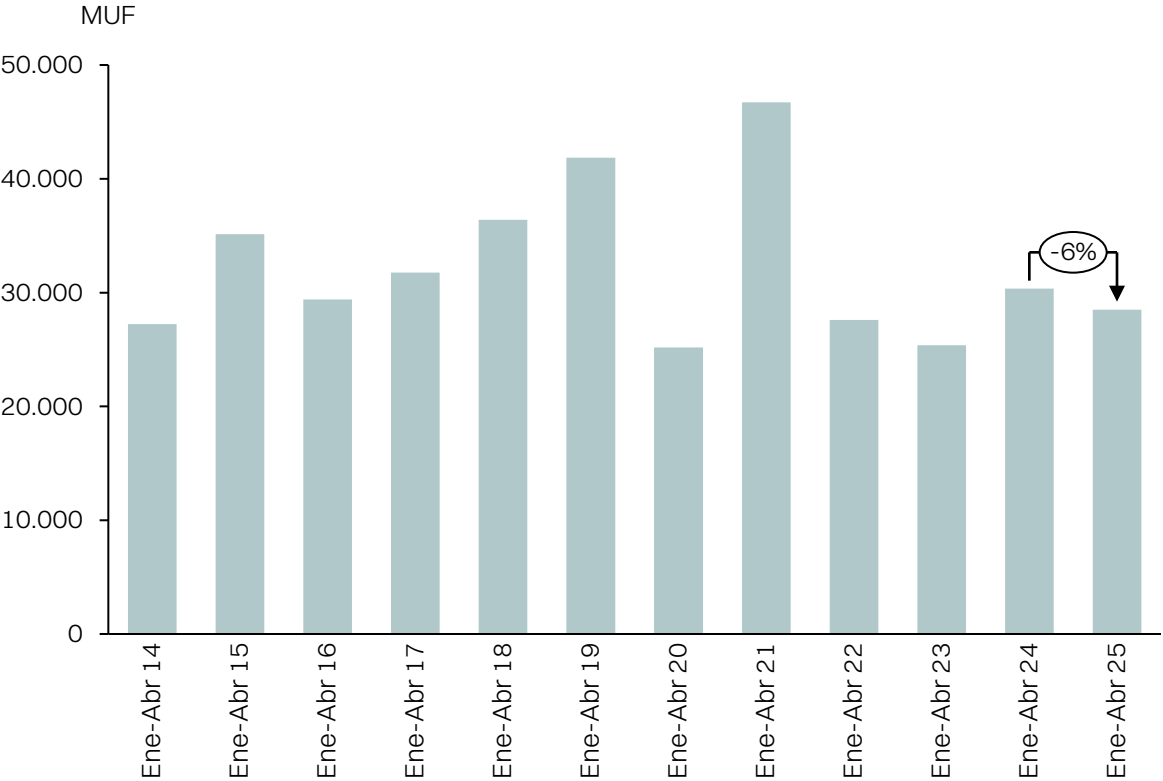
03.

GESTIÓN
COMERCIAL

Industria Inmobiliaria :
Disminución de las ventas en 6% por el menor dinamismo de los departamentos

VENTAS NETAS ACUMULADAS A ABRIL (MUF)

La industria cayó 6% respecto del 4M 2024



Tipo de Vivienda	Var % 2025-2024	Var % 2025-2023
Departamentos No DS	-13,8%	7,8%
Departamentos DS	23,4%	64,5%
Total Departamentos	-10,6%	12,4%
Casas No DS	16,7%	22,5%
Casas DS	2,1%	-41,6%
Total Casas	15,3%	12,2%
Total Mercado	-6,0%	12,3%

Industria Inmobiliaria:

El comportamiento del mercado inmobiliario varía según el tipo de propiedad: Segmentos intermedios lideran el crecimiento en casas, mientras los departamentos presentan caídas en prácticamente todos los segmentos

VARIACIÓN VENTAS NETAS UNIDADES A ABRIL DE CADA AÑO POR TRAMO DE PRECIO



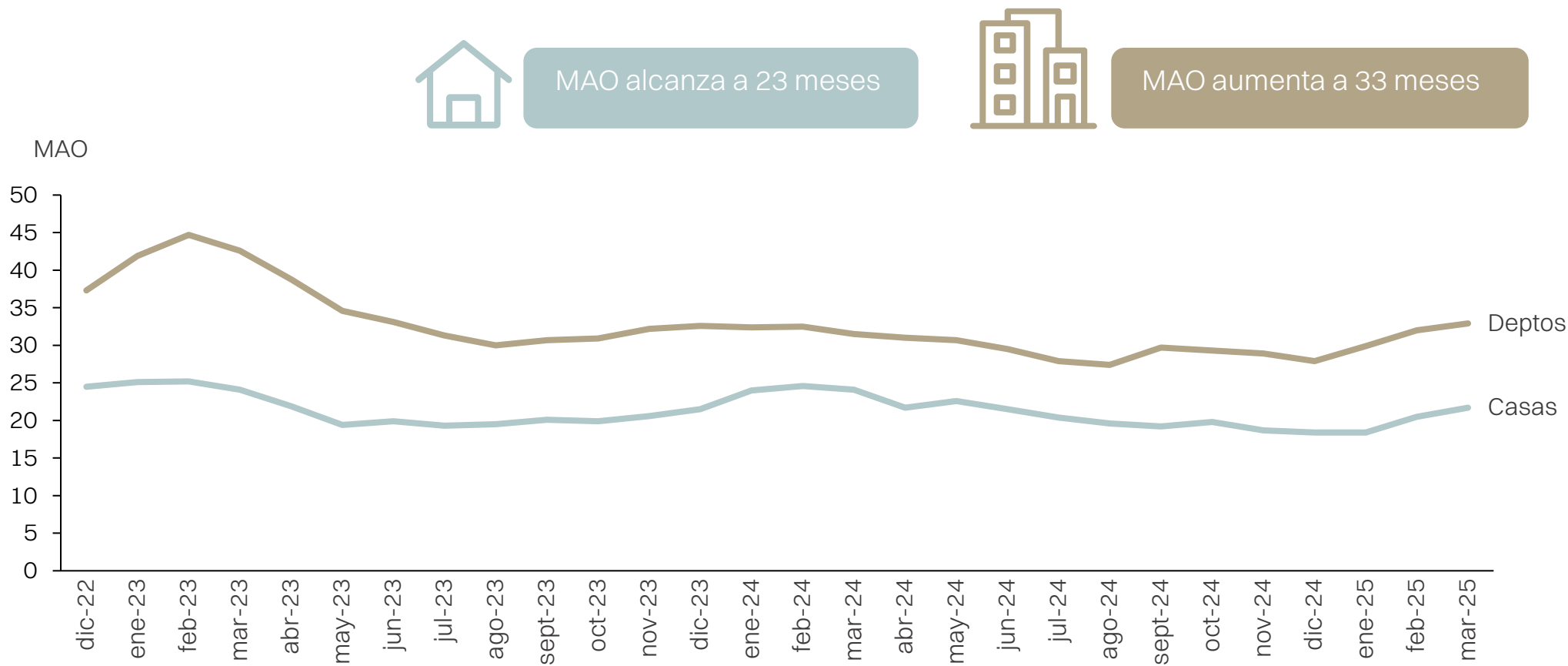
TRAMOS DE PRECIO (UF)	% Var Acum. 25/24
< 2.200	-25,3%
2.200-3.000	-16,6%
3.000-4.000	-6,1%
4.000-6.000	8,8%
6.000-9.000	-9,4%
9.000-12.000	-1,8%
12.000- 15.000	4,1%
> 15.000	-40,0%



TRAMOS DE PRECIOS (UF)	% Var Acum. 25/24
< 2.200	-70,2%
2.200-3.000	71,3%
3.000-4.000	-1,0%
4.000-6.000	34,3%
6.000-9.000	52,7%
9.000-12.000	31,3%
12.000-15.000	-8,8%
> 15.000	-6,7%

Industria Inmobiliaria:

Meses para agotar la oferta han aumentado en el margen por las menores velocidades de ventas



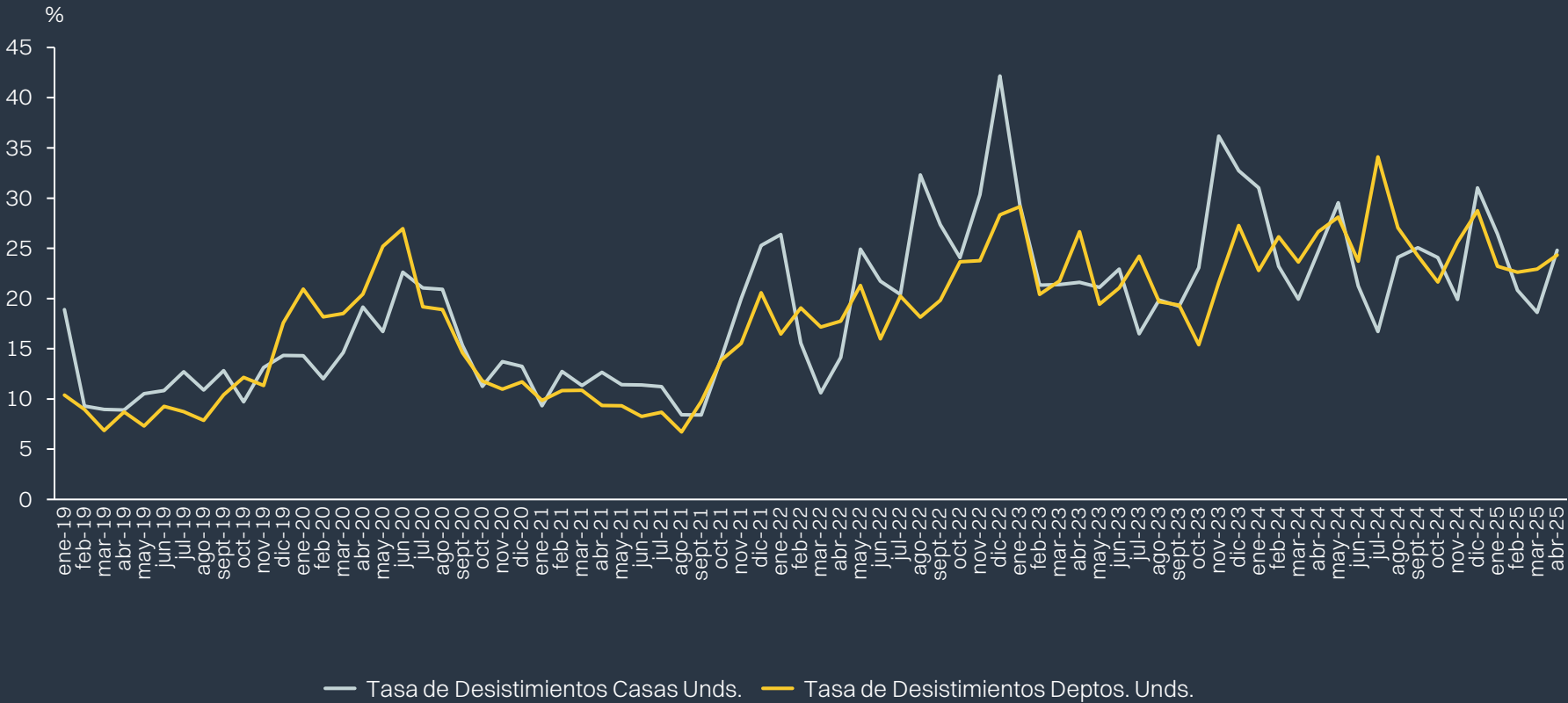
Nota: MAO calculado con las unidades brutas vendidas los últimos 3 meses

Fuente: Infolmobiliario / Información de la Región Metropolitana

Industria Inmobiliaria:

Se mantienen altas las tasas de desistimientos (24,4% promedio total) reflejando dificultades de financiamiento para los clientes

TASA DE DESISTIMIENTO EN UNIDADES POR TIPO Y MES



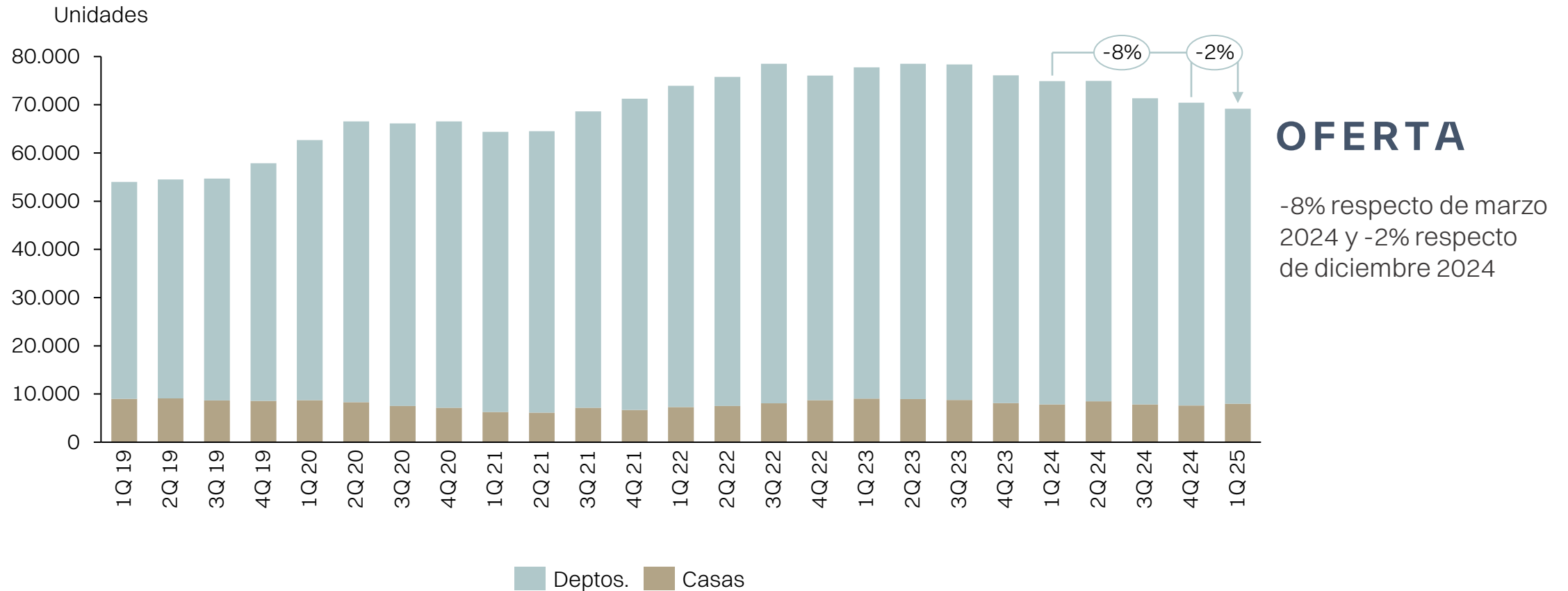
Abr '25= 24,8%



Abr '25 = 24,3%

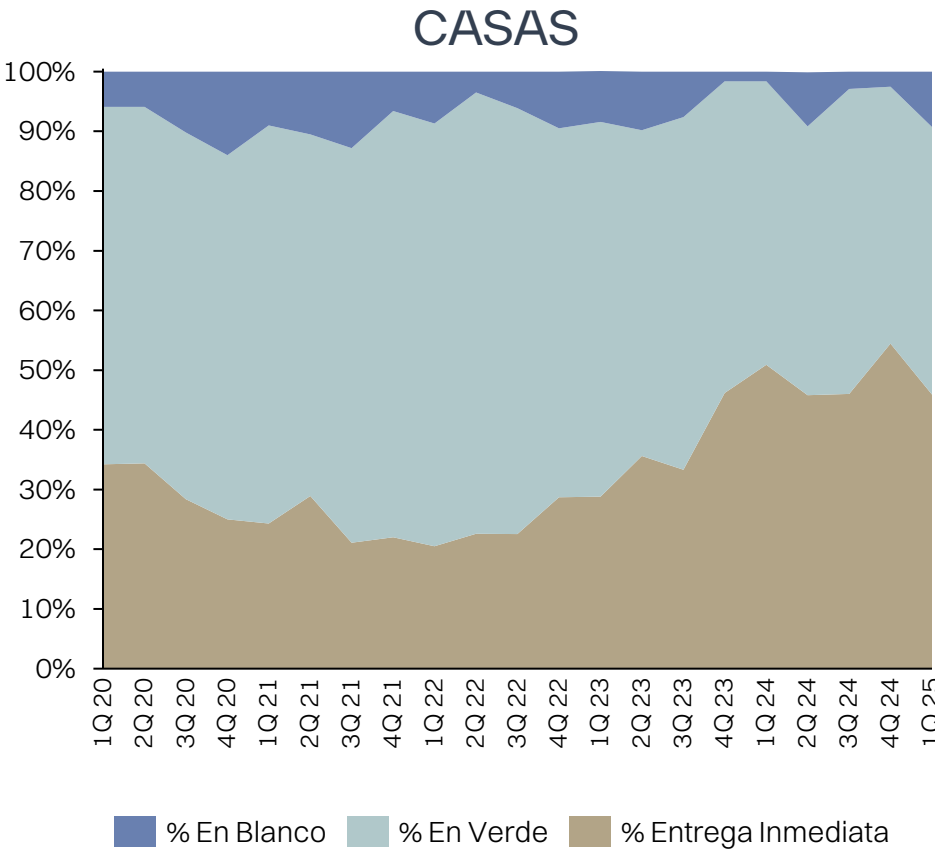
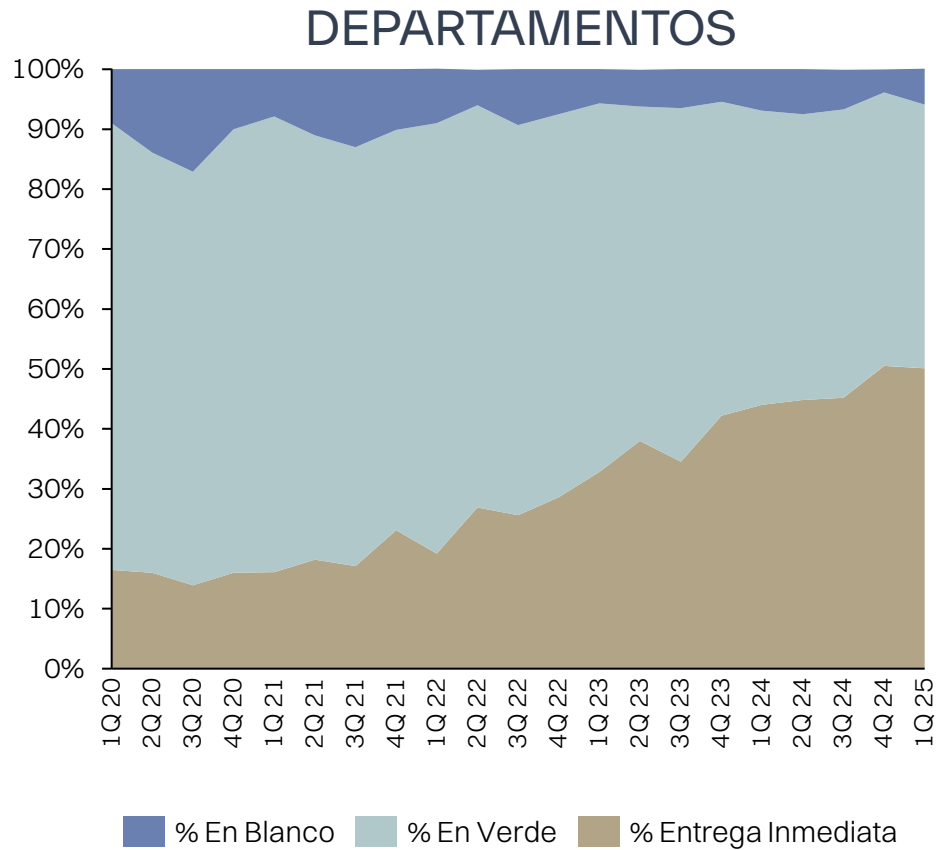
Industria Inmobiliaria:

La oferta de la industria, medida como unidades disponibles, ha ido disminuyendo lentamente, pero aún se mantiene por sobre los niveles de equilibrio



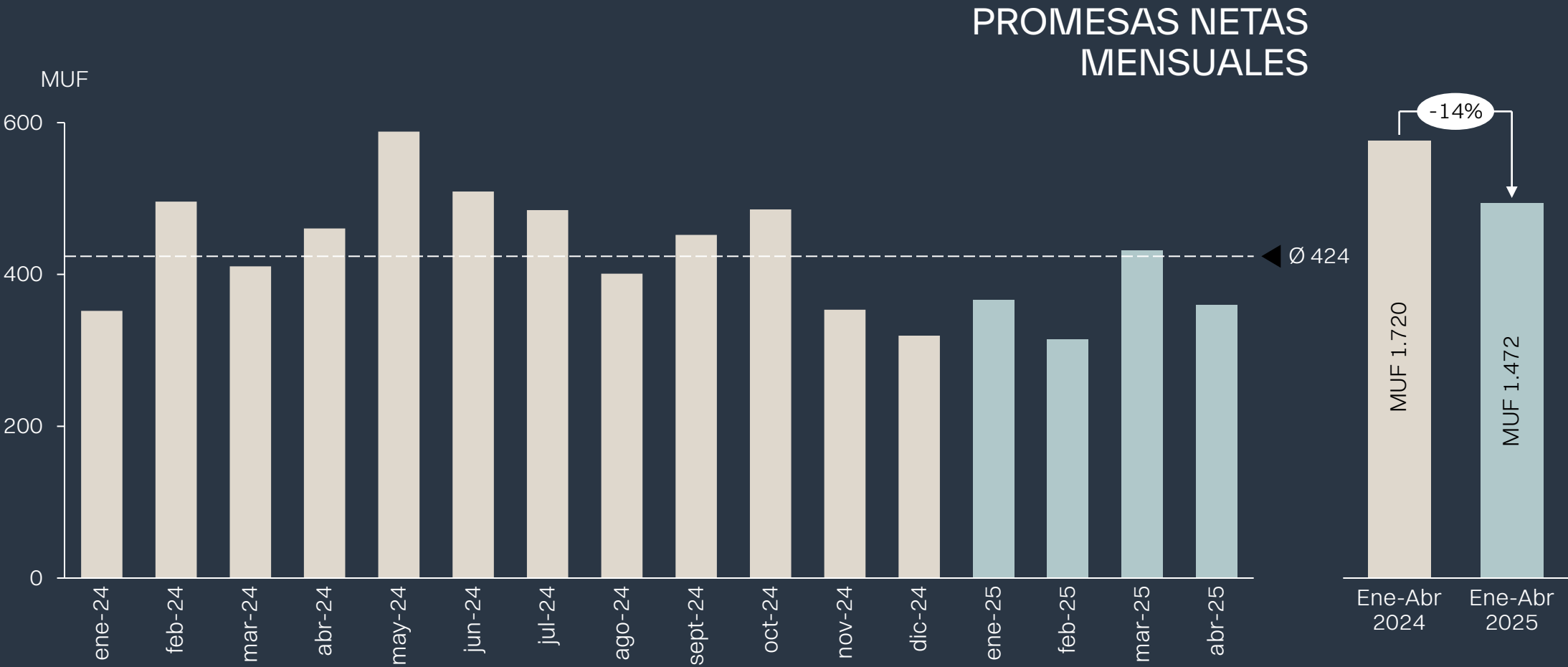
Industria Inmobiliaria :

Medido como porcentaje de las unidades en oferta, el nivel de viviendas terminadas de la industria ha aumentado, sin embargo, en el margen ha comenzado a disminuir



Empresas Socovesa:

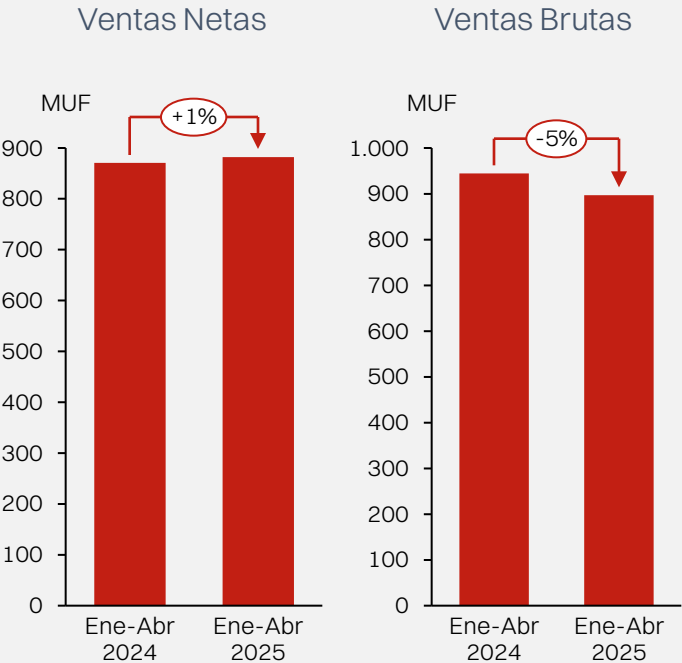
Promesas netas alcanzaron MMUF 1,5 a abril, 14% menos que el año anterior, producto de los mayores desistimientos y las dificultades de los clientes para lograr el pie requerido



Empresas Socovesa:

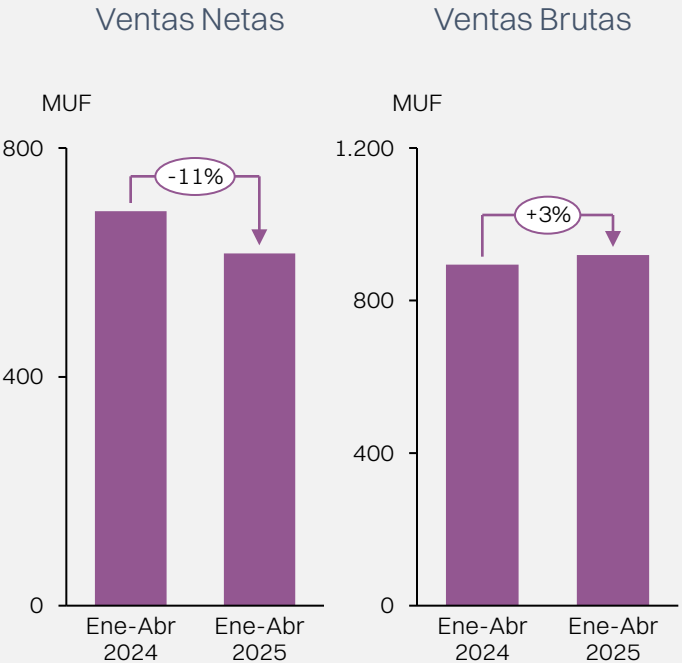
Desempeño mixto entre marcas, con Almagro liderando y Pilares afectado por desistimientos. La diversificación de marcas mitiga parcialmente los desafíos, destacando la resiliencia de Almagro

ALMAGRO



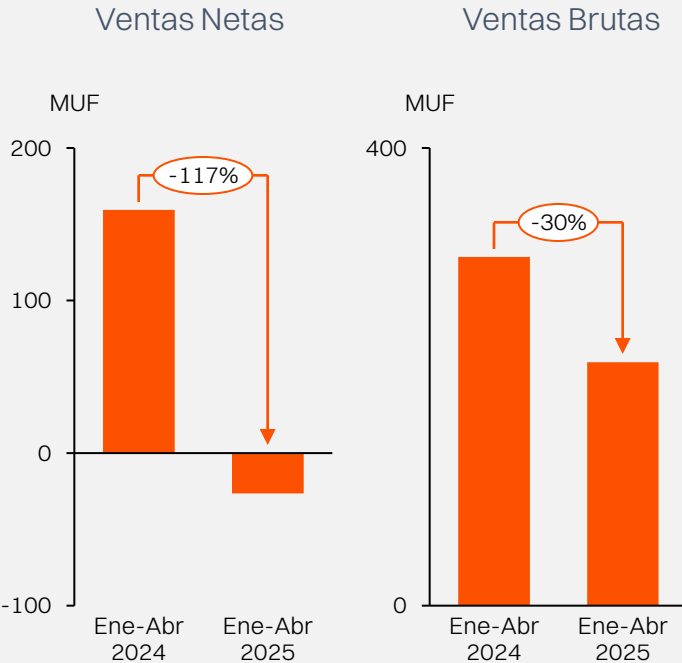
Ventas netas logran mantenerse en línea con el 2024

SOCOVESA



Menores ventas netas por mayores desistimientos en Socovesa Sur

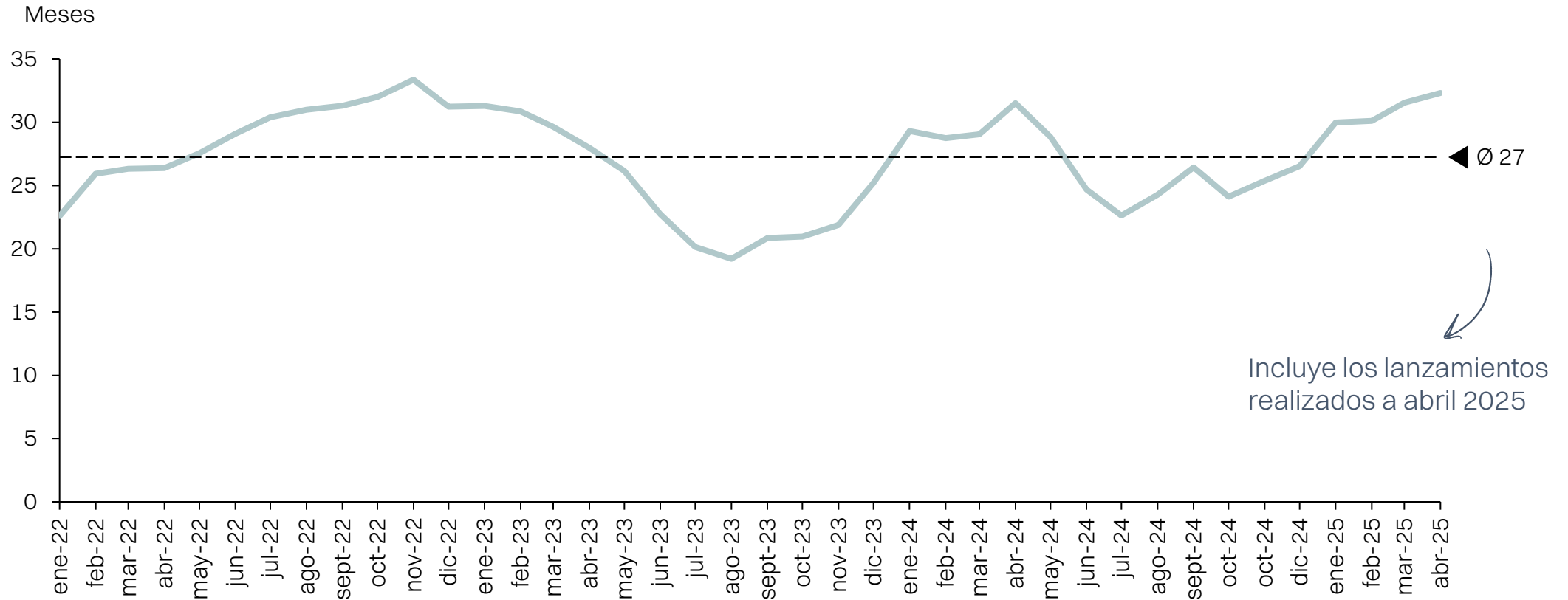
PILARES



Impacto negativo por desistimientos y menor dinamismo en su segmento objetivo. Pilares cambió sus políticas comerciales lo que debiera aumentar su tasa de concreción de promesas a escrituras en los próximos ejercicios

Empresas Socovesa:

Al cierre de abril, la compañía presenta 32 meses para agotar la oferta. Las cifras consideran los 3 lanzamientos realizados durante el año*



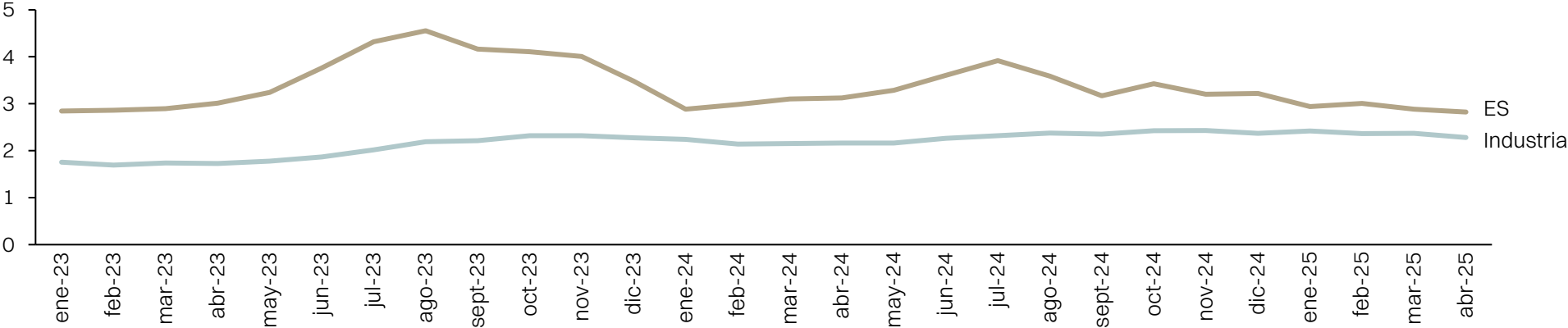
* 2 lanzamientos en blanco y 1 en construcción asociado a proyecto de subsidios.

Empresas Socovesa:

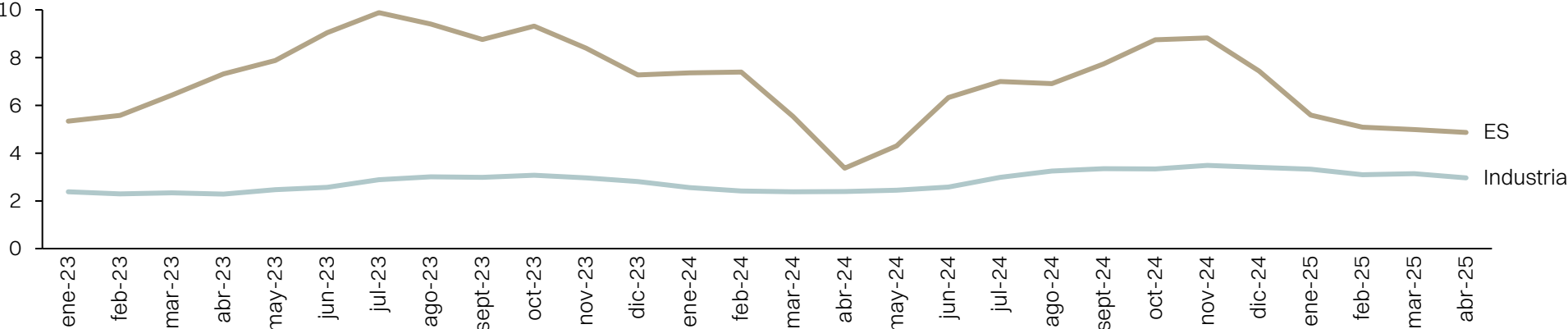
Absorción supera consistentemente los niveles del mercado en casas y departamentos



% Absorción Venta UF
Promedio U6M



% Absorción Venta UF
Promedio U6M



Empresas Socovesa:

No han habido cambios respecto de los desafíos que enfrenta la industria. Dificultades de financiamiento y sobre stock generan problemas en los segmentos medios y bajos

01

Dificultades para acceder a financiamiento

02

Aumentan los descuentos para competir en un entorno de sobrestock

03

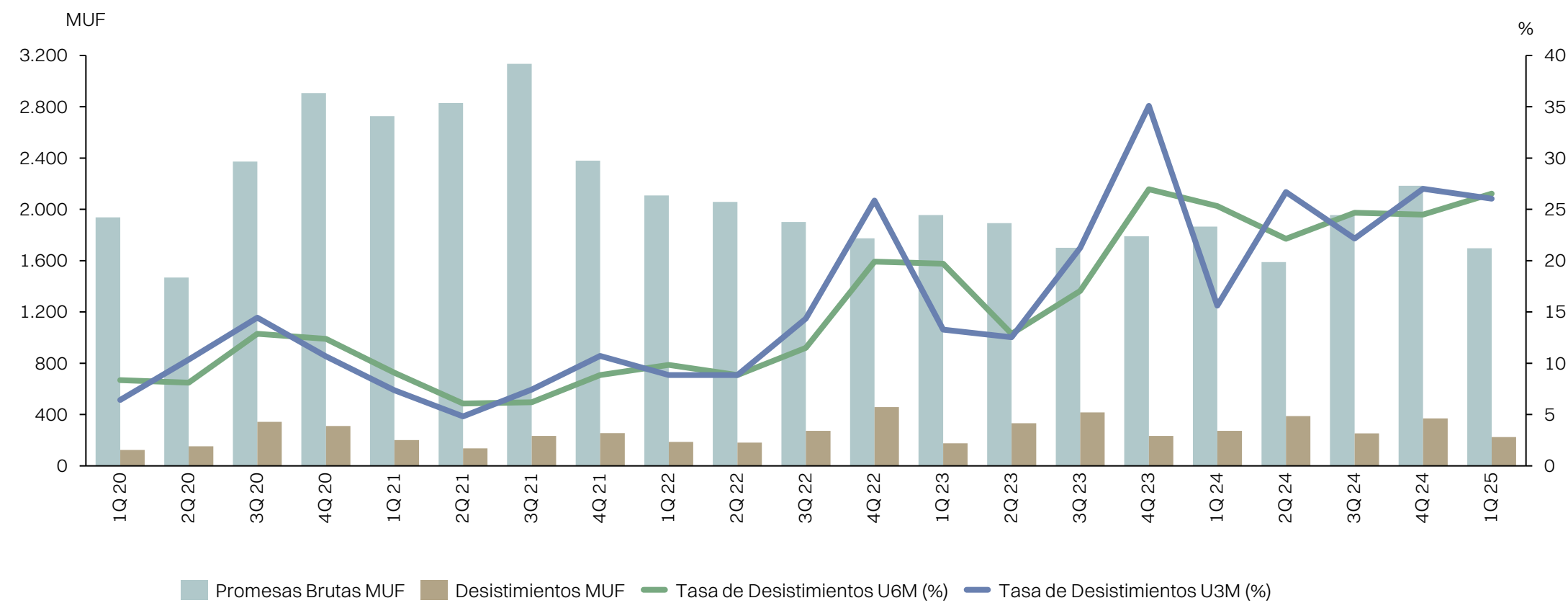
Mayores desistimientos

LOS PRINCIPALES DESAFÍOS SE CONCENTRAN EN LOS SEGMENTOS MEDIOS Y BAJOS

Menores velocidades de venta han afectado los resultados comerciales y los meses para agotar la oferta requiriendo de estrategias adaptativas para impulsar ventas y reducir inventarios

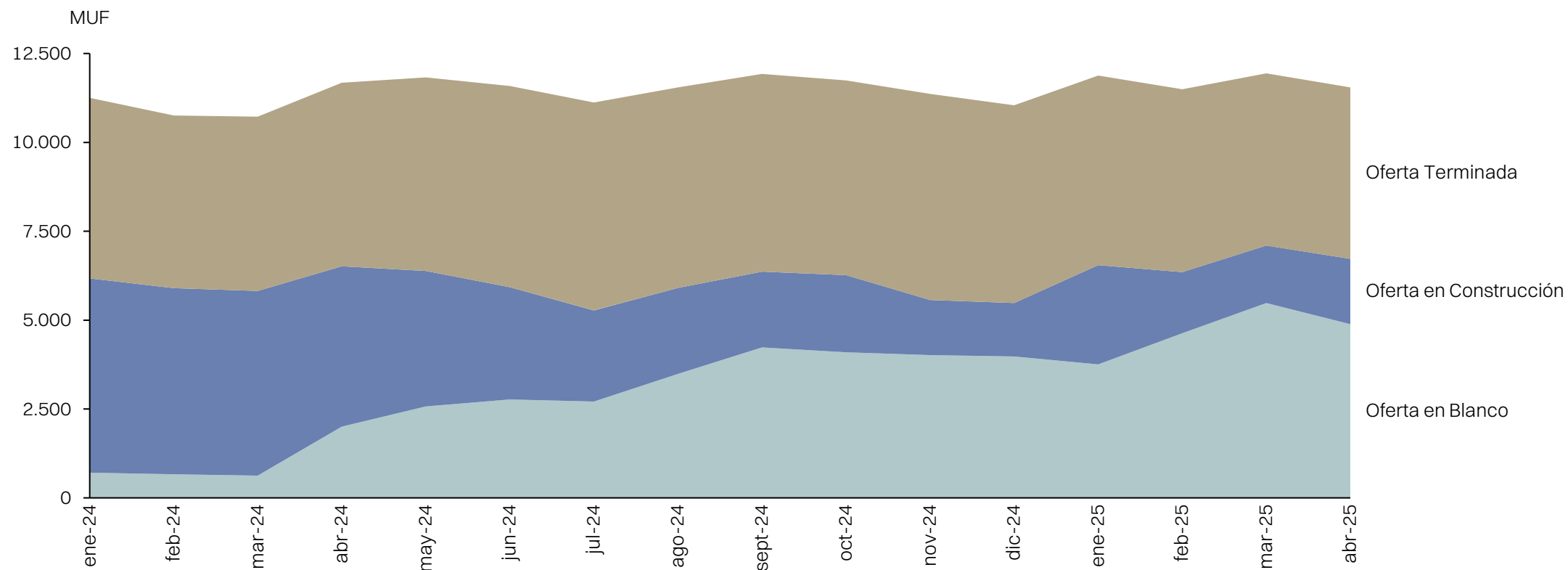
Empresas Socovesa:

Tasas de desistimientos altas persisten, aunque promesas brutas muestran estabilización.
El equilibrio en promesas brutas ofrece un indicio positivo, aunque persisten los desafíos de financiamiento reflejados en las tasas de desistimiento



Empresas Socovesa:

El 42% de la oferta inmobiliaria de la compañía está terminada



Oferta en Blanco = Proyecto que inicia su comercialización, pero no aún su construcción

Oferta Terminada = Stock de gestión = Viviendas terminadas disponibles para la venta, sin una promesa asociada, valorizadas a precio de venta

Empresas Socovesa:

Los lanzamientos a abril se concentraron en Almagro y Socovesa. Los proyectos lanzados tienen una venta potencial de MMUF 2,2

3

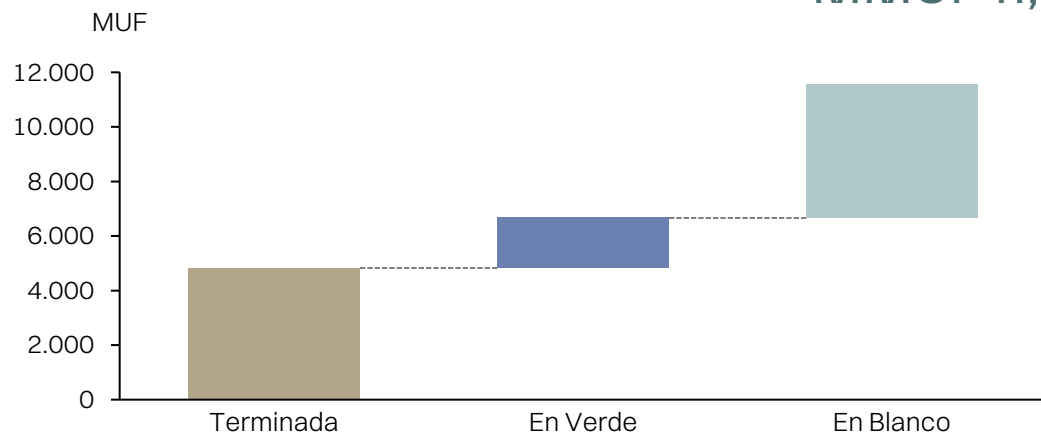
proyectos lanzados durante el trimestre:

- 2 de Almagro
- 1 de Socovesa Santiago (DS-19 en construcción)

2

proyectos de Almagro iniciaron su construcción: uno en Antofagasta y uno en Providencia

Oferta abril 2025
MMUF 11,5

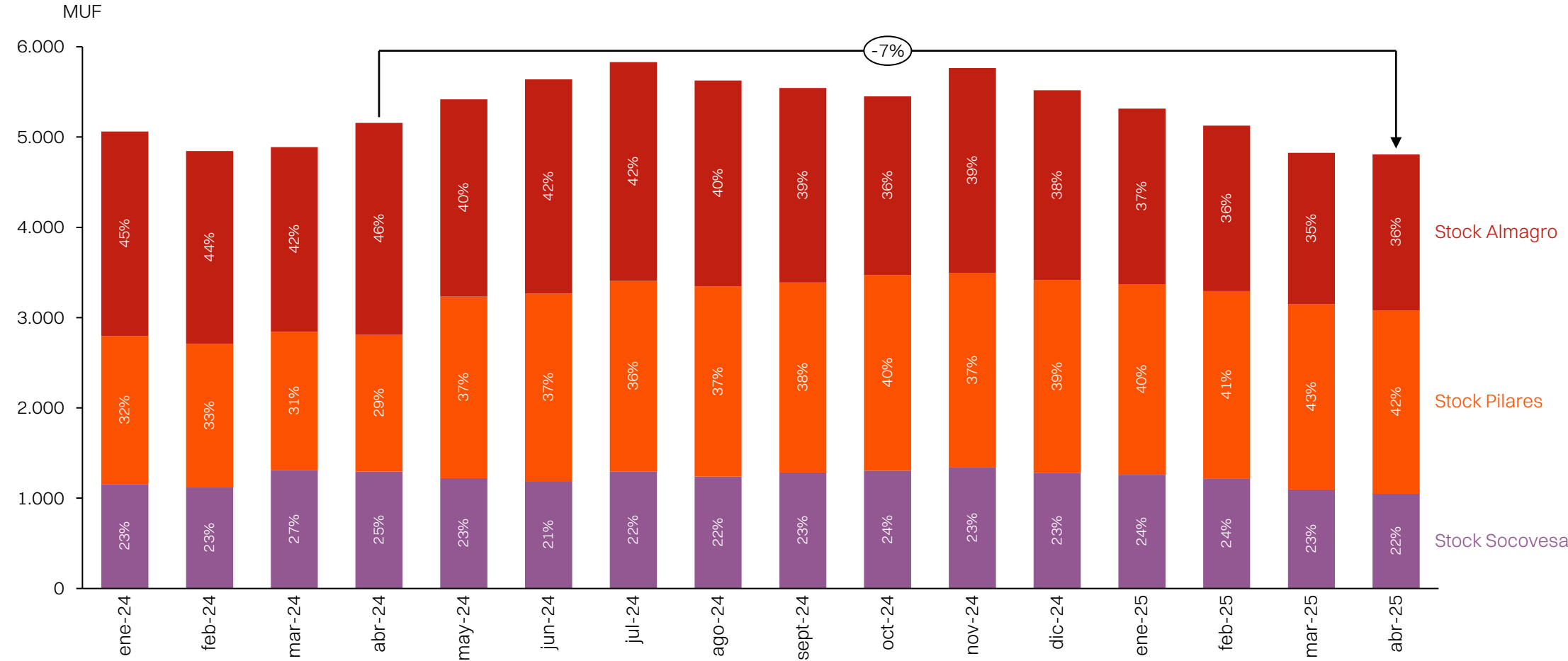


1 NUEVO PROYECTO CON
FINANC. APROBADO

- Proyecto de Socovesa Sur en proceso de iniciar su construcción
- El proyecto Los Cactus está a la espera de alcanzar la preventa requerida para comenzar su construcción

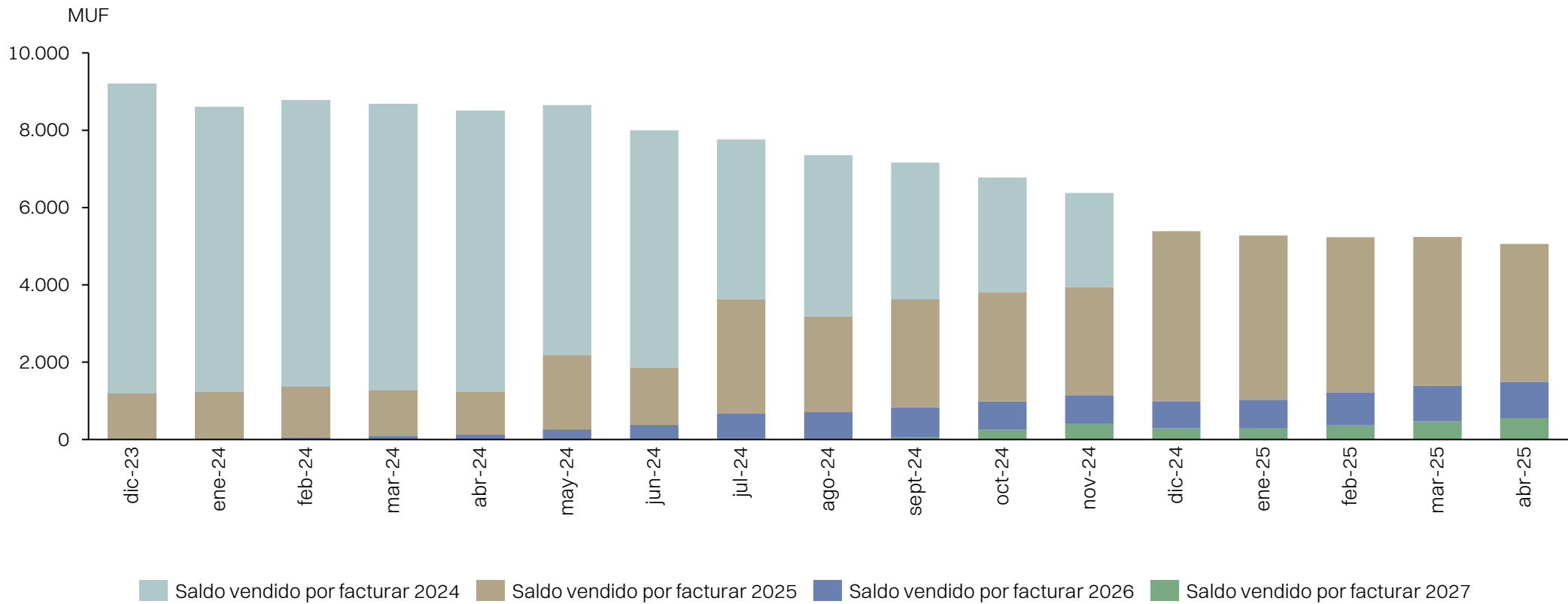
Empresas Socovesa:

Las marcas que concentran el stock son Almagro y Pilares, ambas de departamentos



Empresas Socovesa:

Saldo vendido por facturar de viviendas nuevas alcanza MMUF 5*, con el 70% proyectado para escriturarse en 2025



* Las cifras están sujetas a desistimientos y a la recepción municipal de los proyectos que están en carpeta

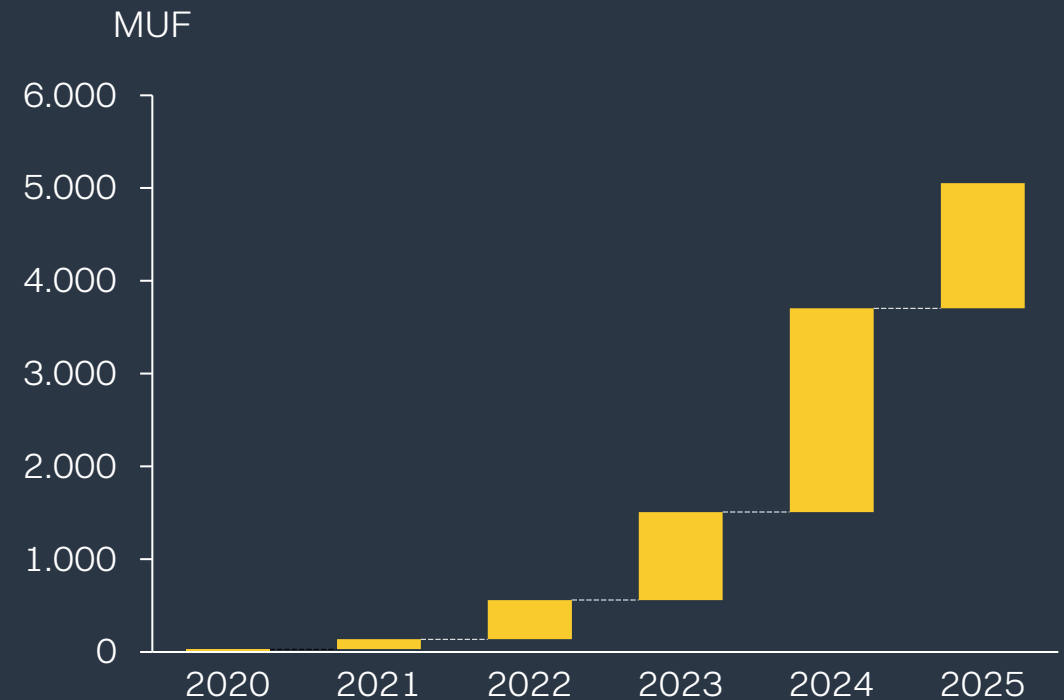
Empresas Socovesa:

A pesar de que el 2025 las tasas de desistimientos podrían mantenerse altas, se proyecta que a medida que se concreta la cartera de promesas 2021-2022, estos disminuyan volviendo a la normalidad

La compañía estima que los desistimientos se mantendrán altos durante 2025

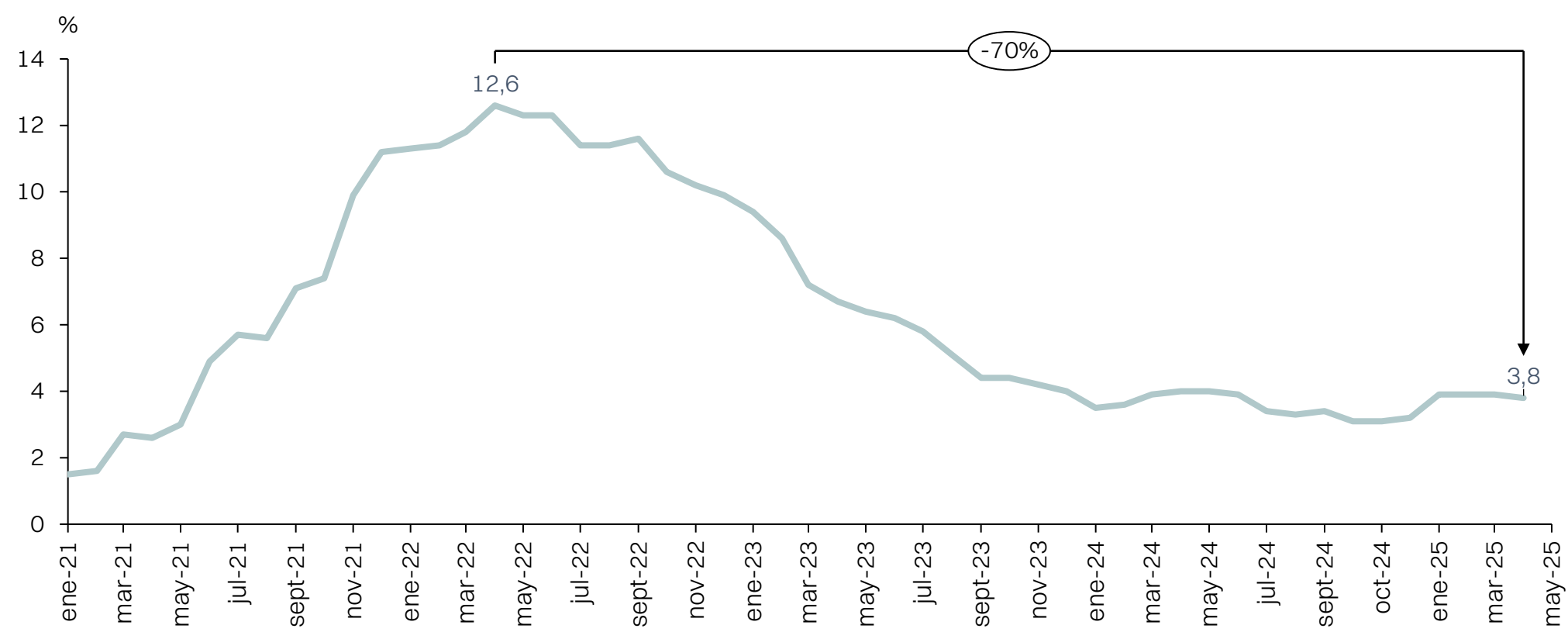
La cartera de promesas de Pilares está en evaluación constante. Las promesas se ajustan cuando los clientes no cumplen las condiciones crediticias requeridas

SALDO VENDIDO POR FACTURAR ABR-25 ABIERTO POR FECHA DE ORIGEN DE LAS PROMESAS



Empresas Socovesa:

Costos directos de obra ya están estabilizados, facilitando la proyección y las mejores rentabilidades en proyectos futuros



04.

ESTRATEGIA Y PRÓXIMOS PASOS



Estrategia y próximos pasos:

Se continua navegando en un entorno desafiante. En este marco, la estrategia 2025 se apoya en cuatro ejes fundamentales

PLAN DE LANZAMIENTOS DISCIPLINADOS

Se mantiene un pipeline de proyectos por MUF 10, priorizando iniciativas con alta rentabilidad esperada, potencial de absorción y factibilidad de financiamiento.

VENTA DE ACTIVOS PRESCINDIBLES

Avanza el plan de rotación de activos no estratégicos, con una meta de ingresos por MMUF 3 entre 2025 y 2028.

GESTIÓN ACTIVA DE MADAGASCAR SpA

La exposición de Empresas Socovesa no compromete su operación consolidada.

La compañía monitorea estrechamente su evolución para asegurar una resolución ordenada y preservar valor.

PRIORIDADES 2025

Rentabilidad sobre volumen

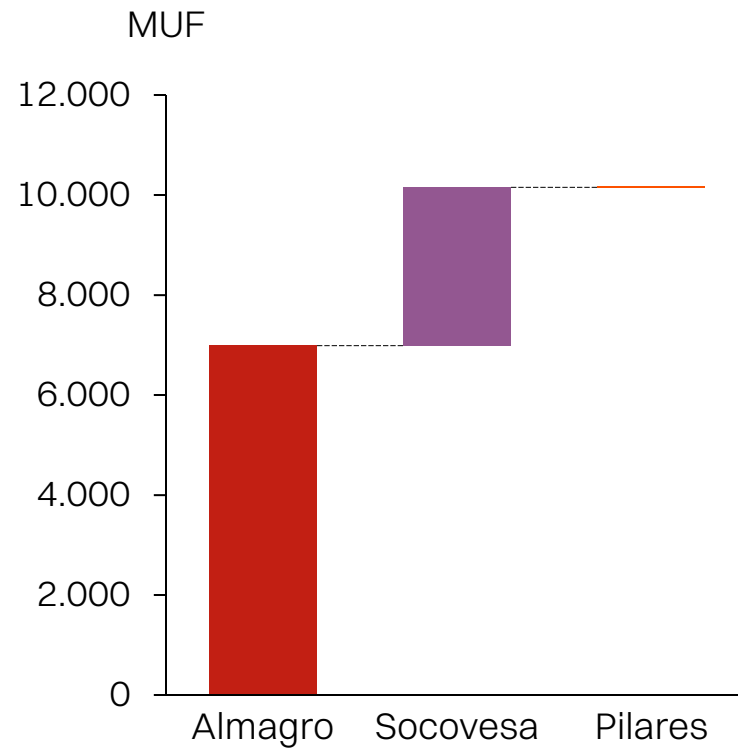
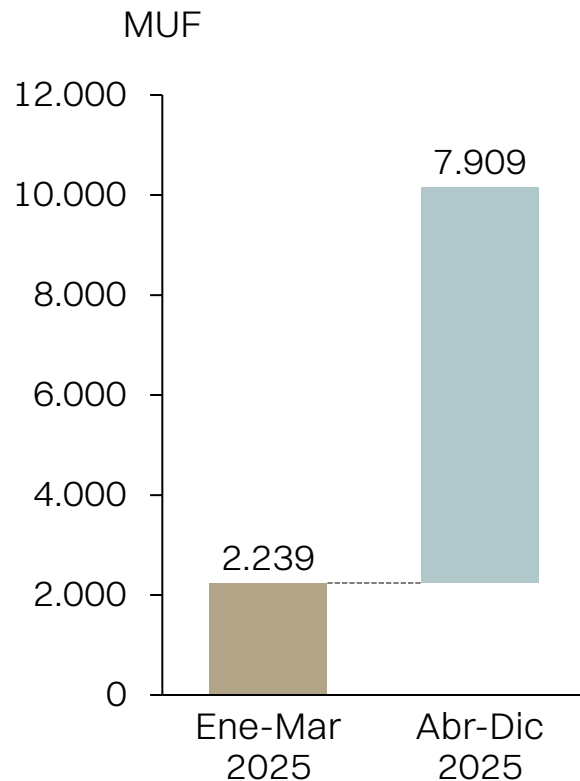
Disciplina financiera

Optimización operativa

Flexibilidad estratégica

Plan de lanzamientos disciplinados:

Los lanzamientos debieran alcanzar a MMUF 10*, con Almagro liderando los nuevos proyectos. El enfoque en inicios de venta refleja la estrategia de captación de mercado, mientras se monitorean oportunidades de inicio de construcción



LANZAMIENTOS
PROYECTADO PARA
EL AÑO 2025

MMUF 10*

*Monto a ser monitoreado por la Administración y el Directorio de acuerdo con la evolución del negocio durante el año.

Plan de lanzamientos disciplinados:

A diciembre de 2025, según las proyecciones actuales, la oferta debiera alcanzar a MUF 14,8 y el stock debiera estar en el entorno de MMUF 3,5 (23% de la oferta)

PERIODO	OFERTA MUF (promedio anual)	VIV. TERM. MUF (promedio anual)	VIV. TERM. / OFERTA (promedio anual)	PROMESAS MUF (UDM o anuales)	MAO (promedio anual)	LANZAMIENTOS MUF (vta. potencial sin IVA)
2013	17.729	2.327	13%	13.901	15 meses	14.426
2014	17.718	3.249	18%	12.248	17 meses	10.950
2015	16.321	3.549	22%	13.105	15 meses	10.502
2016	14.281	2.995	21%	10.448	16 meses	7.384
2017	15.109	3.659	24%	11.264	16 meses	12.760
2018	15.423	2.612	17%	13.008	14 meses	12.122
2019	15.208	2.443	16%	11.692	16 meses	11.168
2020	14.259	2.729	19%	7.756	22 meses	7.782
2021	15.237	2.106	14%	10.243	18 meses	12.041
2022	17.900	2.142	12%	6.740	29 meses	6.906
2023	12.411	3.008	24%	5.792	25 meses	1.480
2024	11.448	5.395	47%	5.313	27 meses	5.707
2025 RP	12.904	4.458	35%	6.132	28 meses	10.148

Estas cifras podrían variar frente a un aumento de los desistimientos por sobre lo estimado, atrasos en las recepciones municipales, nuevos desafíos que enfrente el país, cambios en las normativas vigentes, entre otros.

Venta de activos prescindibles:

La compañía tiene un plan de venta de tierra que está gestionando activamente

- Se mantiene el plan de venta de activos prescindibles. Se contemplan flujos por MMUF 3 app para el periodo 2025-2028 (incluye la venta de este año)
- El plan 2025 considera la venta terrenos en Santiago y en diversas ciudades del Sur
- *39% de estos terrenos están con promesa de compraventa firmada. Durante el periodo se cayó una promesa pero se espera poder reemplazar con un nuevo paño
- Existe un negocio en desarrollo con probabilidad de escriturarse entre el Q4 2025 y el Q1 2026 por MUF 154

MUF 660*
RP Venta de tierra 2025

Durante el periodo se cayó la promesa de un terreno por MUF 232 y hubo una venta que se pospuso para 2026

Madagascar SpA:

Madagascar está en negociaciones con el banco acreedor para darle continuidad al desarrollo del proyecto. No compromete la operación consolidada ni los planes estratégicos de corto plazo

MADAGASCAR SpA

- Activo principal: Terreno
- Pasivos principales: Deuda financiera con Scotiabank y Cuentas por pagar a empresas relacionadas

- Se informó que mantiene en incumplimiento sus obligaciones para con el banco Scotiabank y está en proceso de negociaciones respecto de la continuidad del proyecto.

Coligada de ES

48,5%	Empresas Socovesa
48,5%	Fondos de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile
3%	Inversiones Proyecta

- A esta fecha, el monto adeudado por Madagascar SpA al banco asciende a MUF 959 de capital, más intereses por aproximadamente MUF 11 y eventuales penalidades asociadas al incumplimiento.

- Al cierre de los EEFF de marzo, las cuentas por pagar de la coligada para con Empresas Socovesa ascendían a MUF 613.

Prioridades 2025:

El foco estará en consolidar la baja de la deuda y conseguir financiamiento para el plan de lanzamientos, priorizando la rentabilidad y eficiencia



Prioridades 2025:

En mayo la compañía anunció cambios en la administración, pero mantiene su compromiso con la disciplina financiera, la eficiencia operativa y la generación de valor para los accionistas

EMPRESAS SOCOVESA 2025:

Foco, Control y Ejecución

- El proceso de sucesión ha sido planificado y consensuado con el Directorio, asegurando continuidad operativa.
- Se está ejecutando un plan riguroso para fortalecer la compañía y posicionarla con ventaja competitiva para el nuevo ciclo
- Desapalancamiento sostenido y gestión prudente del riesgo
- Disciplina en uso de capital
- Backlog relevante: MUF 5,0 por escriturar, con 70% del año comprometido
- Foco estratégico en rentabilidad, eficiencia y flexibilidad operacional
- Preparación para capitalizar oportunidades ante señales de recuperación

ENTREGA DE RESULTADOS

Estados Financieros
marzo 2025



junio, 2025

ANEXOS



ALMAGRO

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 578	MUF 763	MUF 614	MUF 596	MUF 589	MUF 972	MUF 717	MUF 665	MUF 676
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	74	108	99	81	92	153	105	99	108
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 7,8	MUF 7,1	MUF 6,2	MUF 7,4	MUF 6,4	MUF 6,4	MUF 6,8	MUF 6,7	MUF 6,3
Escrituras*	MUF 553	MUF 408	MUF 462	MUF 752	MUF 439	MUF 664	MUF 947	MUF 1.105	MUF 685
Escrituras Unidades	81	66	63	97	53	112	173	186	105
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 6,8	MUF 6,2	MUF 7,3	MUF 7,8	MUF 8,3	MUF 5,9	MUF 5,5	MUF 5,9	MUF 6,5
Oferta de Viviendas Nuevas en Venta	MUF 6.197	MUF 5.422	MUF 5.523	MUF 4.917	MUF 4.954	MUF 4.721	MUF 5.533	MUF 4.840	MUF 5.937
Stock Viviendas Terminadas	MUF 1.901	MUF 1.482	MUF 1.720	MUF 2.425	MUF 2.042	MUF 2.373	MUF 2.156	MUF 2.104	MUF 1.677
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 1.777	MUF 2.142	MUF 2.295	MUF 2.138	MUF 2.288	MUF 2.591	MUF 2.366	MUF 1.902	MUF 1.918

* Considera la escrituración en pesos de cada mes, transformada al valor de la UF del último día del mes respectivo

PILARES

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 267	MUF 283	MUF 372	-MUF 19	MUF 145	-MUF 91	-MUF 43	-MUF 5	-MUF 23
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	92	102	84 -	12	51 -	40 -	14 -	7 -	8
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 2,9	MUF 2,8	MUF 4,4	MUF 1,6	MUF 2,9	MUF 2,3	MUF 3,1	MUF 0,7	MUF 2,9
Escrituras*	MUF 139	MUF 201	MUF 316	MUF 510	MUF 660	MUF 596	MUF 366	MUF 572	MUF 240
Escrituras Unidades	49	68	122	193	219	192	139	224	85
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 2,8	MUF 3,0	MUF 2,6	MUF 2,6	MUF 3,0	MUF 3,1	MUF 2,6	MUF 2,6	MUF 2,8
Oferta de Viviendas Nuevas en Venta	MUF 3.037	MUF 2.747	MUF 2.361	MUF 2.330	MUF 2.175	MUF 2.215	MUF 3.056	MUF 2.156	MUF 2.058
Stock Viviendas Terminadas	MUF 327	MUF 632	MUF 617	MUF 1.193	MUF 1.534	MUF 2.078	MUF 2.104	MUF 2.133	MUF 2.052
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 3.435	MUF 3.513	MUF 3.563	MUF 3.037	MUF 2.578	MUF 1.792	MUF 1.384	MUF 836	MUF 618

* Considera la escrituración en pesos de cada mes, transformada al valor de la UF del último día del mes respectivo

SOCOVELSA

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 626	MUF 664	MUF 671	MUF 377	MUF 524	MUF 676	MUF 664	MUF 499	MUF 459
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	184	199	218	134	168	189	191	148	131
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 3,4	MUF 3,3	MUF 3,1	MUF 2,8	MUF 3,1	MUF 3,6	MUF 3,5	MUF 3,4	MUF 3,5
Escrituras*	MUF 657	MUF 523	MUF 1.102	MUF 1.201	MUF 727	MUF 879	MUF 868	MUF 1.260	MUF 406
Escrituras Unidades	274	133	312	316	181	227	207	426	121
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 2,4	MUF 3,9	MUF 3,5	MUF 3,8	MUF 4,0	MUF 3,9	MUF 4,2	MUF 3,0	MUF 3,4
Oferta de Viviendas Nuevas en Venta	MUF 4.536	MUF 3.881	MUF 3.820	MUF 3.716	MUF 3.580	MUF 4.647	MUF 4.169	MUF 4.045	MUF 3.947
Stock Viviendas Terminadas	MUF 533	MUF 510	MUF 438	MUF 1.148	MUF 1.311	MUF 1.189	MUF 1.284	MUF 1.281	MUF 1.095
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 5.107	MUF 5.255	MUF 4.834	MUF 4.017	MUF 3.815	MUF 3.614	MUF 3.412	MUF 2.648	MUF 2.704

* Considera la escrituración en pesos de cada mes, transformada al valor de la UF del último día del mes respectivo

ENTREGA DE RESULTADOS

Estados Financieros
marzo 2025



junio, 2025