

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados intermedios
por el período terminado al 30 de junio de 2025
y 31 de diciembre de 2024
e informe del auditor independiente

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

A los Accionistas y miembros del Directorio
Socovesa S.A.

Introducción

Hemos revisado el estado consolidado intermedio de situación financiera adjunto de Socovesa S.A. y filiales al 30 de junio de 2025, y; los correspondientes estados consolidados intermedios de resultados integrales por los periodos de seis y tres meses terminados en esa fecha, los estados consolidados intermedios de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esa fecha, y; las notas a los estados financieros consolidados intermedios, incluyendo información de las políticas contables materiales. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera consolidada intermedia de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia consolidada basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en hacer indagaciones ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos lleve a considerar que la información financiera consolidada intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada intermedia de Socovesa S.A. , al 30 de junio de 2025, sus resultados por los periodos de seis y tres meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en esa fecha, de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Otros asuntos: Auditoría y revisión de estados financieros en 2024

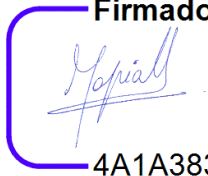
El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el IAASB para las auditorías de los estados financieros consolidados preparados por el período iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros consolidados de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2024, que incluye el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 que se presenta en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron una opinión sin modificaciones con fecha 27 de marzo de 2025. Los estados financieros consolidados intermedios de Socovesa S.A. al 30 de junio de 2024, fueron revisados por otros auditores, quienes emitieron una conclusión sin modificaciones con fecha 21 de agosto de 2024, los cuales comprenden el estado de situación financiera consolidado intermedio al 30 de junio de 2024, y los correspondientes estados consolidados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2024, los estados consolidados intermedios de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, que se presentan comparativos en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos. Tanto la revisión como la auditoría mencionada fueron efectuadas de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esas fechas.

Deloitte.

Agosto 22, 2025
Santiago, Chile

Firmado por:



4A1A3834C94A452...

Marcela Tapia Espinoza
Rut: 10.305.871-6
Socia

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 30 de junio de 2025

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 Flujos 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 INTERMEDIOS

Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera - Activos.....	1
- Estados Consolidados de Situación Financiera - Patrimonio Neto y Pasivos.....	2
- Estados Consolidados de Resultados por Función	3
- Estados Consolidados de Resultados Integrales	4
- Estados Consolidados de Flujos 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 "Cuentas 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 CONTABILIZADAS UTILIZANDO 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.....	73
18.6. Información adicional.....	73
19. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
19.1. Detalle del rubro.....	74
19.2. Detalle de saldos vigentes.....	74
19.3. Detalle de morosidad.....	75
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes.....	75
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	76
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	76
21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	77

21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	77
21.3. Dividendos.....	77
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	77
21.5. Gestión del Capital.....	78
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	79
22.2. Otros ingresos por función.....	79
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	80
23.2. Gastos por depreciación.....	80
23.3. Otros gastos, por función.....	80
23.4. Ingresos financieros.....	81
23.5. Costos financieros.....	81
23.6. Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera.....	81
23.7. Resultado por unidades de reajustes.....	81
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	82
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	84
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	85
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	88
27.2. Sanciones administrativas.....	95
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	96
29. MEDIO AMBIENTE.....	98
30. COSTOS POR PRÉSTAMOS.....	98
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Políticas de gestión de riesgos.....	99
31.2. Factores de riesgo.....	99
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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.097.156	5.868.796
Otros activos financieros corrientes	7	1.767.279	1.125.640
Otros activos no financieros corrientes	8	2.814.251	2.829.012
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	9	72.728.853	105.134.141
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	12.011	0
Inventarios corrientes	11	279.813.676	339.733.910
Activos biológicos corrientes		67.432	612.922
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	14.069.992	19.183.675
Total de activos corrientes		374.370.650	474.488.096
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	7	989.283	1.636.447
Cuentas por cobrar no corrientes	9	10.301.007	10.764.145
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	25.213.577	23.382.248
Inventarios, no corrientes	11	210.944.007	201.224.846
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	1.567.980	1.502.926
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	62.833.028	62.381.880
Plusvalía	15	11.253.101	11.253.101
Propiedades, planta y equipo	16	11.170.416	12.589.771
Propiedades de inversión	24	196.314.376	195.430.663
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	16.575.895	14.357.181
Activos por impuestos diferidos	17	85.944.899	81.071.461
Total de activos no corrientes		633.107.569	615.594.669
Total de activos		1.007.478.219	1.090.082.765

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios.

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	18	532.655.602	602.881.688
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	78.491.823	86.132.659
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	11.976.880	11.659.208
Otras provisiones corrientes	20	4.652.406	5.226.298
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	3.364.159	4.562.842
Otros pasivos no financieros corrientes		4.948.228	5.827.705
Total de pasivos corrientes		636.089.098	716.290.400
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	2.799.574	2.282.143
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	19	15.459.297	10.347.377
Otras provisiones no corrientes	20	8.022.149	7.157.079
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.852.636	9.744.947
Total de pasivos no corrientes		36.133.656	29.531.546
Total de pasivos		672.222.754	745.821.946
Patrimonio Neto			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		152.849.641	161.020.399
Prima de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	1.151.911	1.057.021
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora		331.287.245	339.363.113
Participaciones no controladoras	25	3.968.220	4.897.706
Patrimonio neto total		335.255.465	344.260.819
Total de patrimonio neto y pasivos		1.007.478.219	1.090.082.765

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios.

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	Acumulado	Acumulado	Acumulado	Acumulado
		01.01.2025	01.01.2024	01.04.2025	01.04.2024
	Nº	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
		M\$	M\$	M\$	M\$
Estados de Resultados					
Ingresos de actividades ordinarias	22	129.258.853	160.905.423	74.513.522	90.740.388
Costos de ventas		(94.998.802)	(126.072.087)	(53.298.790)	(69.962.637)
Ganancia bruta		34.260.051	34.833.336	21.214.732	20.777.751
Otros ingresos	22	176.804	44.076	142.679	28.250
Gastos de administración	23	(25.734.947)	(24.178.825)	(14.102.245)	(12.908.767)
Otros gastos, por función	23	(299.319)	(135.828)	(188.554)	(75.625)
Ingresos financieros	23	951.114	772.020	424.916	444.460
Costos financieros	23 - 30	(20.323.716)	(31.090.470)	(6.845.144)	(16.132.213)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(1.221.343)	(1.186.316)	(807.725)	(620.911)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	23	(1)	22	0	0
Resultados por unidades de reajuste	23	1.576.926	2.471.686	590.409	1.505.310
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(10.614.431)	(18.470.299)	429.068	(6.981.745)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	1.714.188	3.860.271	(923.021)	2.856.341
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		(8.900.243)	(14.610.028)	(493.953)	(4.125.404)
Ganancia (Pérdida)		(8.900.243)	(14.610.028)	(493.953)	(4.125.404)
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(8.170.758)	(14.984.737)	(80.889)	(4.676.404)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	(729.485)	374.709	(413.064)	551.000
Ganancia (pérdida)		(8.900.243)	(14.610.028)	(493.953)	(4.125.404)
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 32	(6,6758)	(12,2431)	(0,0661)	(3,8208)
Ganancias por acción diluidas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 32	(6,6758)	(12,2431)	(0,0661)	(3,8208)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios.

SOCOVELA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota	Acumulado 01.01.2025 30.06.2025	Acumulado 01.01.2024 30.06.2024	Acumulado 01.04.2025 30.06.2025	Acumulado 01.04.2024 30.06.2024
	N°	M\$	M\$	M\$	M\$
Estados de Resultados Integrales					
Ganancia (pérdida)		(8.900.243)	(14.610.028)	(493.953)	(4.125.404)
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	94.890	117.870	(78.321)	117.870
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		94.890	117.870	(78.321)	117.870
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		94.890	117.870	(78.321)	117.870
Otro resultado integral,		94.890	117.870	(78.321)	117.870
Resultado integral total		(8.805.353)	(14.492.158)	(572.274)	(4.007.534)
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(8.075.868)	(14.866.867)	(159.210)	(4.558.534)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		(729.485)	374.709	(413.064)	551.000
Resultado integral total		(8.805.353)	(14.492.158)	(572.274)	(4.007.534)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios.

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujos de Efectivo Directo	Nota N°	30.06.2025 M\$	30.06.2024 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		171.593.859	175.913.820
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(40.841.563)	(64.892.692)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(27.123.642)	(38.655.395)
Otros pagos por actividades de operación		(11.051.999)	(8.813.010)
Dividendos pagados		(200.000)	0
Dividendos recibidos		115.708	7.575
Intereses pagados		(18.899.553)	(28.585.377)
Intereses recibidos		150.138	76.837
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(926.257)	8.040.349
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		72.816.691	43.092.107
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		106.643	23.480
Compras de propiedades, plantas y equipos		(152.827)	(39.965)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(46.184)	(16.485)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	18.5	35.243.688	62.486.106
Total importes procedentes de préstamos	18.5	35.243.688	62.486.106
Préstamos de entidades relacionadas	10.3	0	220.810
Pagos de préstamos	18.5	(108.497.865)	(103.874.536)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	18.5	(1.257.843)	(1.496.013)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	10.3	(1.030.127)	(1.999.600)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(75.542.147)	(44.663.233)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(2.771.640)	(1.587.611)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(2.771.640)	(1.587.611)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6	5.868.796	6.321.508
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	3.097.156	4.733.897

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios.

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el período terminado al	30.06.2025	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	01.01.2025		127.688.597	49.597.096	479.256	577.765	1.057.021	161.020.399	339.363.113	4.897.706	344.260.819
Cambios en patrimonio											
Resultado integral											
Ganancia (pérdida)	25							(8.170.758)	(8.170.758)	(729.485)	(8.900.243)
Otro resultado integral	13				94.890		94.890	94.890	94.890	0	94.890
Resultado integral			0	0	94.890	0	94.890	(8.170.758)	(8.075.868)	(729.485)	(8.805.353)
Emisión de patrimonio											
Dividendos	21.3							0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios							0	0	0	(200.001)	(200.001)
Total de cambios en patrimonio			0	0	94.890	0	94.890	(8.170.758)	(8.075.868)	(929.486)	(9.005.354)
Saldo Final al	30.06.2025	21 - 25	127.688.597	49.597.096	574.146	577.765	1.151.911	152.849.641	331.287.245	3.968.220	335.255.465

Por el período terminado al	30.06.2024	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							(14.984.737)	(14.984.737)	374.709	(14.610.028)
Otro resultado integral	13				117.870		117.870	117.870	117.870	0	117.870
Resultado integral			0	0	117.870	0	117.870	(14.984.737)	(14.866.867)	374.709	(14.492.158)
Emisión de patrimonio											
Dividendos	21.3							0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios							0	0	0	1.248	1.248
Total de cambios en patrimonio			0	0	117.870	0	117.870	(14.984.737)	(14.866.867)	375.957	(14.490.910)
Saldo Final al	30.06.2024	21 - 25	127.688.597	49.597.096	561.074	577.765	1.138.839	165.845.082	344.269.614	6.035.253	350.304.867

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios.

SOCOvesa S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Correspondiente al período terminado al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al año terminado al 31 de diciembre de 2024

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).

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 Ltda.; 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, dependientes todas ellas del Gerente General Corporativo.

El sistema de administración está organizado en áreas funcionales únicas reportando todas al Gerente General Corporativo de Empresas Socovesa. Este sistema permite flexibilizar las distintas funciones a través de la cadena de valor y las áreas de apoyo, buscando mantener el foco en las distintas marcas y productos a través de las distintas filiales del Grupo. Esto permite aumentar el nivel de especialización y agilidad de la Sociedad y haciéndola más flexible a potenciales cambios.

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 Pilares 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 4.500 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 30 de junio de 2025, los Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función Intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024, los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios y los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024; 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 2024, 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 2024 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 27 de marzo de 2025, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2025.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios al 30 de junio de 2025 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024.
- Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados).
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados).

- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados).
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados).

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025 (No auditados) 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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo, por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 22 de agosto de 2025.

Nuevos pronunciamientos contables:

La Sociedad adoptó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2025 o fecha posterior. 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 partir del 1 de enero de 2025, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 21	Falta de Intercambiabilidad	1 de enero de 2025

Las enmiendas a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera, especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es convertible y cómo debe determinar un tipo de cambio al contado cuando no existe convertibilidad. Las enmiendas también exigen la revelación de información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo la falta de convertibilidad de una moneda a otra afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la situación financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas entran en vigencia para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Al aplicar las enmiendas, no está permitido reexpresar la información comparativa.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2025, 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 adoptado estas normas en forma anticipada:

	Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 y NIIF 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7	Mejoras anuales a las NIIF	1 de enero de 2026
NIIF 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
NIIF 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Por determinar

NIIF 9 y NIIF 7 Clasificación y medición de los instrumentos financieros

En mayo de 2024, el Consejo emitió enmiendas a la clasificación y medición de los instrumentos financieros que:

1. Clarifican que un pasivo financiero se da de baja en cuentas en la “fecha de liquidación”, es decir, cuando la obligación vinculada se cumple, se cancela, expira o el pasivo de otro modo califica para su baja en cuentas. También introduce una opción de política contable para dar de baja en cuentas los pasivos financieros que se liquidan a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación si se cumplen ciertas condiciones.
2. Clarifican cómo evaluar las características del flujo de efectivo contractual de los activos financieros que incluyen características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) y otras características contingentes similares.
3. Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente,
4. Requieren revelaciones adicionales en la NIIF 7 para activos y pasivos financieros con términos contractuales que hacen referencia a un evento contingente (incluidos aquellos que están vinculados a ASG) e instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Las entidades pueden adoptar anticipadamente las modificaciones que se relacionan con la clasificación de activos financieros más las revelaciones relacionadas y aplicar las otras modificaciones más adelante.

Los nuevos requisitos se aplicarán retrospectivamente con un ajuste en el saldo de apertura de los resultados acumulados. No es necesario reexpresar períodos anteriores. Además, se requiere que

una entidad revele información sobre los activos financieros que cambian su categoría de medición debido a las modificaciones.

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

Mejoras anuales a las NIIF

En julio de 2024 el Consejo emitió las mejoras anuales a las NIIF que afectan NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7. Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de una norma o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, equivocaciones o conflictos entre los requisitos de las normas NIIF que pueden ser causados por descripciones imprecisas.

Estas enmiendas aplican para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

La entidad realizará la evaluación del impacto de las enmiendas una vez entren en vigencia.

NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

En abril de 2024, el Consejo emitió la NIIF 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros” que sustituye a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Si bien se han incorporado varias secciones de la NIC 1 con cambios limitados, la NIIF 18 introduce nuevos requisitos de presentación en el estado de resultados, incluyendo totales y subtotales específicos. También exige la revelación de las medidas de rendimiento definidas por la administración e incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación de la información financiera con base en las funciones identificadas de los estados financieros principales y las notas.

Se han realizado modificaciones de alcance limitado a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo, y algunos requisitos previamente incluidos en la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8, que ahora se denomina NIC 8 Bases de Preparación de los Estados Financieros.

La NIIF 18 y todas las modificaciones consiguientes entran en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada. Se requiere su aplicación retroactiva.

La entidad realizará la evaluación del impacto de esta nueva norma una vez entre en vigencia.

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

En mayo de 2024, el Consejo emitió la NIIF 19, que permite a las entidades elegibles optar por aplicar sus requisitos de revelación reducidos, a la vez que aplican los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras las Normas de Contabilidad de las NIIF. Para ser elegible, al final del período sobre el que se informa, una entidad debe ser una subsidiaria según se define en la NIIF 10, no puede rendir cuentas públicamente y debe tener una matriz (última o intermedia) que prepare estados financieros consolidados, disponibles para uso público, que cumplan con las Normas de Contabilidad de las NIIF.

La NIIF 19 entrará en vigor para los períodos sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

La entidad realizará la evaluación del impacto de esta nueva norma 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 y 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 debido a que el Consejo está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite 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, entendiendo 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			
			30.06.2025		31.12.2024	30.06.2024
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	1		33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVEDA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.	0,000250	99,999750		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
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	2,083300	97,916700		100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999900		99,999900	99,999900
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,999999	0,000001	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	2,083300	97,916700		100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.		99,998140		99,998140	99,998140
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76113822-7	SOCOVEDA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.		99,999947		99,999947	99,999947
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76239420-0	SOCOVEDA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVEDA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	SERVICIOS DE GESTION INTEGRAL SOCOVEDA S.A.	2		100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVEDA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVEDA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,999998		99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	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).
- (2) Con fecha 02 de diciembre de 2024 se modificó el nombre de la Sociedad de Almagro División Arquitectura y Construcción S.A. a “Servicios de Gestión Integral Socovesa S.A.”; adicionalmente se amplió el objeto social de la Sociedad, para que contemple los giros de asesoría comercial y legal, y el de inversión y corretaje de propiedades.

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	30.06.2025 \$	31.12.2024 \$	30.06.2024 \$
Unidad de Fomento	39.267,07	38.416,69	37.571,86
Dólar	933,42	996,46	944,34

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 30 de junio de 2025 un 0,16% del total de activos consolidados (0,14% al 31 de diciembre de 2024) y los resultados que representan un 0,87% del resultado total consolidado (-0,36% al 30 de junio de 2024); 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 a otras reservas (reservas por diferencias de cambio de conversión) en el 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 el control, generalmente se presume que el inversor ejerce influencia significativa si posee, directa o indirectamente, el 20% o más del poder de voto de la participada.

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).

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la Plusvalía.

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 2024 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 30 de junio de 2025 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 30 de junio de 2025, 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 30 de junio de 2025 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.

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 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, se realizaron pruebas del valor neto realizable, encontrándose valorizaciones en libros que superan 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 agotado 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 Flujos 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 2024, se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el período terminado al 30 de junio de 2025. 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 2024, no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada.

En cuanto a la marca Almagro, al 31 de diciembre de 2024 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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Efectivo en caja	323.063	155.025
Saldo en bancos	2.727.718	4.703.883
Fondos mutuos (a)	46.375	1.009.888
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.097.156	5.868.796

La composición del rubro por tipo de moneda al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	3.097.156	5.868.796
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		3.097.156	5.868.796

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existen restricciones de uso para alguna partida de efectivo y efectivo equivalente.

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

Al 30 de junio de 2025								
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\$
30.06.2025	Estado, Solvente, Serie A	\$	31.193	13.701,2015	2.276,9406	31.193	4	31.197
30.06.2025	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	15.176	2.456,4021	6.178,8490	15.176	2	15.178
Totales						46.369	6	46.375

Al 31 de diciembre 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\$
30.12.2024	Banchile, Capital Financiero, Serie P1	\$	562.385	506.930,5949	1.109,6843	562.385	148	562.533
30.12.2024	Estado, Solvente, Serie A	\$	70.033	31.445,2553	2.227,7086	70.033	18	70.051
30.12.2024	Estado, Solvente, Serie B	\$	16.925	8.093,2489	2.091,6844	16.925	4	16.929
30.12.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	20.000	3.296,1603	6.069,3455	20.000	6	20.006
30.12.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	40.015	6.594,7652	6.069,3455	40.015	11	40.026
30.12.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	40.000	6.592,3206	6.069,3455	40.000	11	40.011
30.12.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	5.013	826,2403	6.069,3455	5.013	2	5.015
30.12.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	55.000	9.064,4408	6.069,3455	55.000	15	55.015
30.12.2024	Scotiabank, Money Market, Serie Medium	\$	200.252	80.155,4181	2.498,9201	200.252	50	200.302
Totales						1.009.623	265	1.009.888

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 30 de junio de 2025 (No auditados) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	30 de junio de 2025			
	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)	5.299	713.543	0	718.842
Instrumentos Derivados	1.048.437	0	0	1.048.437
Total Corriente	1.053.736	713.543	0	1.767.279
Pagarés (a)	0	984.752	0	984.752
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	984.752	0	989.283
Total	1.058.267	1.698.295	0	2.756.562

Instrumentos Financieros	31 de diciembre 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)	4.530	1.121.110	0	1.125.640
Total Corriente	4.530	1.121.110	0	1.125.640
Pagarés (a)	0	1.631.916	0	1.631.916
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	1.631.916	0	1.636.447
Total	9.061	2.753.026	0	2.762.087

a. El detalle de los Pagarés al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	30.06.2025		31.12.2024	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	08-11-2024	08-11-2034	174,38	UF	4,05%	4.723	0	4.530	0
Aguas Andinas S.A.	16-12-2024	16-12-2034	14,40	UF	3,86%	576	0	0	0
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	0	0	340.782	0
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	190.768	0	183.949
Aguas Araucanía S.A.	22-12-2022	22-12-2034	902,99	UF	2,92%	0	0	0	36.774
Aguas Araucanía S.A.	19-05-2023	19-05-2034	1.200,18	UF	4,03%	0	0	0	49.158
Aguas Araucanía S.A.	21-08-2024	21-08-2034	1.995,57	UF	4,57%	0	0	0	77.912
Aguas Cordillera S.A.	12-03-2021	12-03-2031	1.421,00	UF	1,19%	0	58.661	0	57.068
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	0	0	91.374	0
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	50.259	0	48.552	0
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	0	0	73.807
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	0	0	110.789
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	0	0	13.279
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	0	0	31.752
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	0	0	46.405
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%	0	0	0	1.987
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	1.042,92	UF	2,03%	0	0	0	45.827
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	20,61	UF	2,03%	0	0	0	910
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	85,49	UF	1,88%	0	0	0	3.653
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	752,91	UF	1,88%	0	0	0	32.158
Aguas San Pedro S.A.	27-10-2019	27-10-2034	13,47	UF	1,64%	0	0	0	563
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	858,64	UF	1,59%	0	0	0	35.752
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	1.321,41	UF	1,59%	0	0	0	55.016
Aguas San Pedro S.A.	25-04-2022	25-04-2037	1.517,01	UF	1,83%	0	0	0	61.189
Essal S.A.	08-09-2023	08-09-2038	195,08	UF	4,90%	0	0	0	7.900
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	432.901	0	417.980	0
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	230.383	0	222.422	0
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	366.910	0	352.664
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	53.323	0	51.246
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	315.090	0	302.158
Total						718.842	984.752	1.125.640	1.631.916

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos no Financieros corrientes al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Otros Activos No Financieros	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pagos por amortizar (1)	307.323	454.634
Valores en garantía	2.125.358	2.112.873
Seguros pagados por anticipado	381.570	261.505
Total	2.814.251	2.829.012

(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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Cientes ventas viviendas (a)	51.049.465	79.280.349
Documentos por cobrar (b)	12.791.262	12.546.927
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	6.950.522	12.059.921
Otras cuentas por cobrar	2.412.112	2.227.686
Cientes ventas varias	1.437.397	724.271
Fondo a rendir	342.915	244.446
Anticipo a proveedores	249.953	390.250
Cuentas corrientes del personal	221.996	231.861
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.726.769)	(2.571.570)
Total	72.728.853	105.134.141

- a) Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), carta de instrucción (en notaria), 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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	27.376.733	34.597.434
Con vencimiento entre tres y seis meses	33.741.891	50.619.420
Con vencimiento mayor a seis meses	11.610.229	19.917.287
Total	72.728.853	105.134.141

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

Provisión de pérdidas por deterioro	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo inicial	2.571.570	2.475.399
Castigos del período	(570)	0
Aumentos (disminuciones) del período	155.769	96.171
Saldo final	2.726.769	2.571.570

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	
	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldos vigentes	60.306.939	98.279.234
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	3.100.784	1.960.304
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	4.790.534	1.775.608
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.742.080	1.472.825
Saldos vencidos sobre 365 días	1.788.516	1.646.170
Total	72.728.853	105.134.141

9.5 El detalle del rubro “Cuentas por cobrar no corrientes” al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Cuentas por cobrar no corrientes	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Documentos por cobrar (ver nota 9.1 letra b)	9.018.224	8.421.763
Cientes por venta de colegio	1.282.783	1.246.761
Cientes por venta de terreno	0	1.095.621
Total	10.301.007	10.764.145

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 traspasos 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 9,05% a junio de 2025 (en pesos de 12,12% a junio de 2024 y 11,11% a diciembre de 2024), 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 30 de junio de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre de 2024.

Los préstamos a Madagascar SpA. son en UF con un interés del 2,5% anual, compuesto base 360 días.

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 30 de junio de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre de 2024 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 30 junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
						30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
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	25.213.577	23.382.248
72.684.200-0	Corporación Educacional Emrender	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	12.011	0	0	0
Total						12.011	0	25.213.577	23.382.248

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes	
						30.06.2025	31.12.2024
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	11.976.840	11.659.168
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CLP	40	40
Total						11.976.880	11.659.208

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados).

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION		M\$			
					30.06.2025	Efecto en resultados (cargo) / abono	30.06.2024	Efecto en resultados (cargo)/abono
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Asociada	Traspos de fondos cargos	1	1.030.127	0	1.999.600	0
			Reajustes devengados (activo)		488.156	488.156	342.713	342.713
			Intereses devengados (activo)		313.046	313.046	219.124	219.124
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)		59.587	(59.587)	17.041	(17.041)
			Reajustes devengados (pasivo)		258.085	(258.085)	70.982	(70.982)
			Facturas recibidas (arriendos)		505.970	(505.970)	483.288	(483.288)
			Pago de Facturas recibidas (arriendos)		505.970	0	483.288	0
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Relacionada con Director	Pago de Facturas recibidas (compras)		0	0	291	0
72.684.200-0	Corporación Educacional Empreder	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)		60.516	60.516	57.806	57.806
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)		50.324	0	48.061	0
			Facturación emitida (servicios)		9.602	8.069	12.693	10.666
			Pago de facturación emitida (servicios)		7.783	0	9.947	0
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)		0	0	28.879	(28.879)
			Traspos de fondos abonos	2	0	0	220.810	0
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos		7.107	(7.107)	9.754	(9.754)
7.259.661-7	Rene Castro Delgado	Director de la Matriz	Asesorías		35.020	(35.020)	33.443	(33.443)
7.015.896-5	José Tomás Izquierdo Silva	Director de la Matriz	Asesorías		4.702	(4.702)	0	0

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

DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION		M\$	
		30.06.2025	30.06.2024
Traspos de fondos (cargos)	1	(1.030.127)	(1.999.600)
Traspos de fondos abonos	2	0	220.810
Flujo de efectivo neto de pagos de préstamos a entidades relacionadas		(1.030.127)	(1.778.790)

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 Inmobiliaria, Construcción, Comercial, Socovesa Sur, Desarrollos Comerciales, Estrategia Digital y Excelencia, Administración y Finanzas, Personas, Sostenibilidad, Fiscalía e Investor Relations.

Existe un Comité Directivo (ex Comité Ejecutivo) integrado por cuatro miembros que corresponden al Presidente, Vicepresidente y un tercer Director de Socovesa S.A. y el Gerente General Corporativo.

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 29 de abril de 2025 fijó los siguientes montos para el período mayo 2025 a abril 2026 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 25 de abril de 2024 para el periodo mayo 2024 a abril 2025 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 para el periodo mayo 2023 a abril 2024).

a) Dietas por asistencia a sesiones

Para el período mayo 2025 a abril 2026, mayo 2024 a abril 2025 y mayo 2023 a abril 2024.

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 29 de abril de 2025 fijó los siguientes montos para el período mayo 2025 a abril 2026 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 25 de abril de 2024 para el período mayo 2024 a abril 2025 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 para el periodo mayo 2023 a abril 2024).

Para el período mayo 2025 a abril 2026, mayo 2024 a abril 2025 y mayo 2023 a abril 2024.

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 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.06.2025			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2025 al 30.06.2025	81.682	0	81.682
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2025 al 30.06.2025	38.507	0	38.507
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2025 al 30.06.2025	29.172	4.863	34.035
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2025 al 30.06.2025	29.172	0	29.172
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2025 al 30.04.2025	19.367	3.232	22.599
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2025 al 30.06.2025	29.172	4.863	34.035
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2025 al 30.06.2025	29.172	0	29.172
María Lasen Martorell	Directora	01.05.2025 al 30.06.2025	9.805	1.632	11.437
Total			266.049	14.590	280.639

Retribución Directorio		30.06.2024			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2024 al 30.06.2024	78.035	0	78.035
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2024 al 30.06.2024	36.788	0	36.788
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2024 al 30.06.2024	27.869	6.168	34.037
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2024 al 30.06.2024	27.869	0	27.869
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2024 al 30.06.2024	27.869	6.168	34.037
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2024 al 30.06.2024	27.869	6.168	34.037
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2024 al 30.06.2024	27.869	0	27.869
Total			254.168	18.504	272.672

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 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	30.06.2025		30.06.2024	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	13	1.236.157	13	1.212.827
Indemnizaciones por término de relación laboral	1	673.648	4	1.298.843
Total		1.909.805		2.511.670

Remuneración de Directores en Filiales

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) 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		30.06.2025	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$
Javier Gras Rudloff 1	Director	01.01.2025 al 30.06.2025	32.143
Total			32.143

Retribución Directorio Filiales		30.06.2024	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$
Javier Gras Rudloff 1	Director	01.01.2024 al 30.06.2024	42.522
Total			42.522

(1) Cargo de Presidente en: Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. y Almagro S.A.

11. INVENTARIOS

- a) La composición del rubro al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Clases de Inventarios	Desarrollo Inmobiliario					
	30 de junio de 2025			31 de diciembre de 2024		
	Inventario Corriente M\$	Inventario No Corriente M\$	Total M\$	Inventario Corriente M\$	Inventario No Corriente M\$	Total M\$
Terrenos	1.427.676	82.249.778	83.677.454	0	109.953.067	109.953.067
Viviendas terminadas	206.157.309	2.230.368	208.387.677	226.015.222	3.094.893	229.110.115
Viviendas recibidas en parte de pago	20.745.175	0	20.745.175	21.766.168	0	21.766.168
Otros inventarios	761.044	216.191	977.235	1.014.603	216.191	1.230.794
Obras en ejecución	50.722.472	126.247.670	176.970.142	90.937.917	87.960.695	178.898.612
Total	279.813.676	210.944.007	490.757.683	339.733.910	201.224.846	540.958.756

- 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	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Desarrollo Inmobiliario	90.332.595	118.730.439
Totales	90.332.595	118.730.439

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	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Desarrollo Inmobiliario	7.647.792	11.513.800
Totales	7.647.792	11.513.800

- c) Información adicional

Al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, 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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores	3.201.213	3.375.104
Pagos provisionales mensuales	2.707.411	1.227.321
Beneficio Ley Austral N° 19.606	13.143.223	10.998.908
Otros créditos por aplicar a la renta	32.479	275.051
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	14.188.677	18.652.372
Impuestos por recuperar año actual	30.071.790	31.153.652
Activos por impuestos corrientes (bruto)	33.273.003	34.528.756
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(2.627.116)	(987.900)
Impuestos por recuperar, parte no corriente	(16.575.895)	(14.357.181)
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	14.069.992	19.183.675

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	13.143.223	10.998.908
Iva crédito fiscal	3.432.672	3.358.273
Total	16.575.895	14.357.181

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Impuesto a la renta del año	3.300.057	4.048.814
Impuesto a la renta de años anteriores	2.691.218	1.501.928
Impuesto a la renta	5.991.275	5.550.742
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(2.627.116)	(987.900)
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	3.364.159	4.562.842

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

La composición del rubro al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y al 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de junio de 2025										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2025 M\$	Participación en Ganancia (Pérdida) M\$	Otros Incrementos o (Decrementos) M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit asociadas M\$	Saldo al 30.06.2025 M\$
Madagascar SpA.	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1	(1.298.716)	0	0	1.298.716	1
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.502.924	77.503	(107.339)	94.890	0	1.567.978
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(130)	1	0	129	1
Total					1.502.926	(1.221.343)	(107.338)	94.890	1.298.845	1.567.980

Al 31 de diciembre de 2024										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2024 M\$	Participación en Ganancia (Pérdida) M\$	Otros Incrementos o (Decrementos) M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit asociadas M\$	Saldo al 31.12.2024 M\$
Madagascar SpA.	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1	(1.701.005)	0	0	1.701.005	1
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.538.031	(71.159)	0	36.052	0	1.502.924
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(330)	0	0	330	1
Total					1.538.033	(1.772.494)	0	36.052	1.701.335	1.502.926

Al 30 de junio de 2024										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2024 M\$	Participación en Ganancia (Pérdida) M\$	Otros Incrementos o (Decrementos) M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit asociadas M\$	Saldo al 30.06.2024 M\$
Madagascar SpA.	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1	(1.133.066)	(1)	0	1.133.067	1
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.538.031	(53.091)	1	117.870	0	1.602.811
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(159)	0	0	159	1
Total					1.538.033	(1.186.316)	0	117.870	1.133.226	1.602.813

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 30 de junio de 2025							
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Madagascar SpA.	48,50%	1.840.838	66.158.373	3.502	77.162.836	0	(2.677.764)
Inversiones Los Andes S.A. (1)	18,74%	2.095.801	8.335.550	55.278	1.436.276	1.843.237	(240.174)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	662	0	4.589	0	0	(259)
Total		3.937.301	74.493.923	63.369	78.599.112	1.843.237	(2.918.197)

Al 30 de junio de 2024							
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Madagascar SpA.	48,50%	1.601.848	63.745.929	38.750.071	31.916.062	0	(2.336.219)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	780.969	8.992.005	37.774	1.182.314	0	(283.302)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	1.175	0	4.501	0	0	(347)
Total		2.383.992	72.737.934	38.792.346	33.098.376	0	(2.619.868)

(1) La información financiera resumida (Activos y Pasivos) informada al 30 de junio de 2025 corresponden a los estados financieros al 31 de marzo de 2025.

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 2024, 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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 diciembre de 2024, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	23.440.719	22.989.570
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.194	229.195
Activos Intangibles Neto	62.833.028	62.381.880

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	23.351.212	22.832.091
Programas Informáticos (Software)	89.507	157.479
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.421	187.422
Activos Intangibles identificables Neto	62.833.028	62.381.880

Activos Intangibles Brutos	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	25.508.965	24.989.843
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.194	229.195
Activos intangibles bruto	64.901.274	64.382.153

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	23.970.887	23.451.766
Programas informáticos (Software)	1.538.078	1.538.077
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.421	187.422
Activos Intangibles Identificables Bruto	64.901.274	64.382.153

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos intangibles de vida útil finita	2.068.246	2.000.273
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	2.068.246	2.000.273

Opciones de compra de terreno	619.675	619.675
Programas Informáticos (Software)	1.448.571	1.380.598
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	2.068.246	2.000.273

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 Mínima	Años de vida Máxima
Opciones de compra de terreno	6	6
Programas Informáticos (Software)	3	10

14.3 El movimiento de Activos Intangibles al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Movimientos año 2025	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 01.01.2025	39.163.115	22.832.091	157.479	41.773	187.422	62.381.880
Adiciones	0	0	0	0	0	0
Desapropiaciones	0	0	0	0	0	0
Amortización	0	0	(67.972)	0	0	(67.972)
Otros incrementos (disminuciones)	0	519.121	0	0	(1)	519.120
Total cambios	0	519.121	(67.972)	0	(1)	451.148
Saldo final Activos Intangibles al 30.06.2025	39.163.115	23.351.212	89.507	41.773	187.421	62.833.028

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
Desapropiaciones	0	(16.271.918)	0	0	0	(16.271.918)
Amortización	0	0	(232.255)	0	0	(232.255)
Otros incrementos (disminuciones)	0	1.676.391	0	0	0	1.676.391
Total cambios	0	(14.595.527)	(232.255)	0	0	(14.827.782)
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2024	39.163.115	22.832.091	157.479	41.773	187.422	62.381.880

- 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 2024, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la Marca Almagro, reconocida por Socovesa.S.A..

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la Marca Almagro.

15. PLUSVALIA

El saldo de la Plusvalía al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.06.2025 M\$	31.12.2024 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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Detalle	30.06.2025 M\$	31.12.2024 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 2024 fluctúan entre un 8,45% y un 10,45% anual nominal.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2024 no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada.

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Edificaciones	4.521.149	4.469.801
Maquinarias y equipos	1.040.935	1.213.136
Herramientas y equipos livianos	6.686	8.093
Muebles de oficina	227.482	235.022
Maquinaria de oficina	331.911	417.564
Plantaciones	2.009.095	2.093.235
Activos por derecho de uso	3.033.158	4.152.920
Total	11.170.416	12.589.771

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Edificaciones	7.670.859	7.511.522
Maquinarias y equipos	5.942.890	6.705.178
Herramientas y equipos livianos	700.501	802.117
Muebles de oficina	1.334.807	1.346.734
Maquinaria de oficina	4.272.678	4.352.625
Plantaciones	3.365.613	3.365.613
Activos por derecho de uso	10.625.878	11.110.244
Total	33.913.226	35.194.033

Depreciación acumulada	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Edificaciones	3.149.710	3.041.721
Maquinarias y equipos	4.901.955	5.492.042
Herramientas y equipos livianos	693.815	794.024
Muebles de oficina	1.107.325	1.111.712
Maquinaria de oficina	3.940.767	3.935.061
Plantaciones	1.356.518	1.272.378
Activos por derecho de uso	7.592.720	6.957.324
Total	22.742.810	22.604.262

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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Movimientos año 2025	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 01.01.2025	4.469.801	1.213.136	8.093	235.022	417.564	2.093.235	4.152.920	12.589.771
Adiciones	159.336	4.100	0	0	1.922	0	0	165.358
Desapropiaciones	0	(3.867)	0	0	(1.766)	0	0	(5.633)
Gasto por depreciación	(107.988)	(172.434)	(1.407)	(7.540)	(85.782)	(84.140)	(1.052.295)	(1.511.586)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	0	0	(27)	0	(67.467)	(67.494)
Total cambios	51.348	(172.201)	(1.407)	(7.540)	(85.653)	(84.140)	(1.119.762)	(1.419.355)
Saldo al 30.06.2025	4.521.149	1.040.935	6.686	227.482	331.911	2.009.095	3.033.158	11.170.416

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	113.666	0	0	0	14.221	0	996.774	1.124.661
Desapropiaciones	0	(6.235)	0	0	(1.420)	0	0	(7.655)
Gasto por depreciación	(218.965)	(409.294)	(2.814)	(16.594)	(205.087)	(168.281)	(2.169.724)	(3.190.759)
Otros Incrementos (decrementos)	(33.949)	26.902	0	0	0	0	142.469	135.422
Total cambios	(139.248)	(388.627)	(2.814)	(16.594)	(192.286)	(168.281)	(1.030.481)	(1.938.331)
Saldo al 31.12.2024	4.469.801	1.213.136	8.093	235.022	417.564	2.093.235	4.152.920	12.589.771

16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	8.405.354	8.484.109

16.5 Información adicional sobre activos por derecho de uso

Detalle del movimiento neto del período 2025	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones	Vehículos	Totales
	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2025	2.077.947	2.074.973	4.152.920
Adiciones	0	0	0
Bajas	0	(93.054)	(93.054)
Gasto por depreciación	(502.185)	(550.110)	(1.052.295)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	(17.919)	43.506	25.587
Saldo final al 30 de junio 2025	1.557.843	1.475.315	3.033.158

Detalle del movimiento neto del período 2024	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones	Vehículos	Totales
	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2024	2.761.290	2.422.111	5.183.401
Adiciones	222.727	774.047	996.774
Bajas	0	(65.520)	(65.520)
Gasto por depreciación	(1.014.070)	(1.155.654)	(2.169.724)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	108.000	99.989	207.989
Saldo final al 31 de diciembre 2024	2.077.947	2.074.973	4.152.920

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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

17.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	2.890.261	4.523.767
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	587.732	555.064
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	51.995.589	50.212.200
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.358.000	1.336.788
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	35.134.931	31.603.158
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.095.396	2.328.202
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	892.255	1.202.151
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	94.954.164	91.761.330
Compensación impuestos diferidos	(9.009.265)	(10.689.869)
Total Activos por impuestos diferidos	85.944.899	81.071.461

Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	205.654	219.582
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	7.138.815	8.380.292
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.574.041	10.574.041
Pasivos por impuestos diferido relativos a otros	124.438	139.612
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos por derecho de uso	818.953	1.121.289
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	18.861.901	20.434.816
Compensación impuestos diferidos	(9.009.265)	(10.689.869)
Total Pasivos por impuestos diferidos	9.852.636	9.744.947

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	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	91.761.330	88.446.578
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	(338.939)	119.622
Incremento (decremento) activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	3.531.773	3.195.130
Cambios en activos por impuestos diferidos, Total	3.192.834	3.314.752
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	94.954.164	91.761.330
Compensación impuestos diferidos	(9.009.265)	(10.689.869)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	85.944.899	81.071.461

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	20.434.816	24.623.599
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	(1.572.915)	(4.188.783)
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	(1.572.915)	(4.188.783)
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	18.861.901	20.434.816
Compensación impuestos diferidos	(9.009.265)	(10.689.869)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	9.852.636	9.744.947

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	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Ingreso (gasto) por impuesto corriente	(3.300.057)	(676.911)
Ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	248.496	296.630
Ingreso (gasto) por impuestos corriente y ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	(3.051.561)	(380.281)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	5.389.725	4.550.088
Ajustes por impuestos diferidos de periodos anteriores	(623.976)	(309.536)
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	1.714.188	3.860.271

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	30.06.2025		30.06.2024	
	M\$	Efecto Tasa	M\$	Efecto Tasa
Ganancia (Pérdida) contable	(10.614.431)		(18.470.299)	
Total de Ingreso (gasto) por impuestos a la tasa impositiva aplicable	2.865.896	-0,2700	4.986.981	-0,2700
Efecto fiscal de ingresos de actividades ordinarias exentos de tributación	2.259	-0,0002	2.045	-0,0001
Efecto fiscal de gastos no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) imponible	(21.629)	0,0020	(32.863)	0,0018
Efecto fiscal de pérdidas fiscales	1.408.682	-0,1327	980.567	-0,0531
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y (gasto) por impuestos ingreso	(2.541.020)	0,2394	(2.076.459)	0,1124
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	1.714.188	-0,1615	3.860.271	-0,2090

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros, corrientes	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Préstamos bancarios (18.2) y (18.5)	529.339.918	599.537.637
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	2.034.734	2.170.271
Factoring (18.4) y (18.5)	663.678	702.795
Instrumentos derivados (18.2) y (18.5)	617.272	470.985
Total	532.655.602	602.881.688

Otros pasivos financieros, no corrientes	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Préstamos bancarios (18.2) y (18.5)	1.529.656	0
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	1.269.918	2.282.143
Total	2.799.574	2.282.143

(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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024.

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 30.06.2025																
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 30.06.2025	Vencimiento			Total no Corriente al 30.06.2025
									hasta 1 mes	Más de 1 a 3 Meses	Más de 3 a 12 Meses		1 a 5 Años	Más de 5 Años		
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,71%	3,15%	Hipotecaria	4.684.548	0	0	4.684.548	0	0	0	4.686.176
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,99%	3,15%	Hipotecaria	1.244.149	0	0	1.244.149	0	0	0	1.244.581
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,15%	3,15%	Hipotecaria	2.897.293	0	0	2.897.293	0	0	0	2.898.300
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,15%	3,15%	Hipotecaria	2.575.468	0	0	2.575.468	0	0	0	2.576.363
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	9.774.200	0	0	9.774.200	0	0	0	9.787.954
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	8.637.191	0	0	8.637.191	0	0	0	8.649.345
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,22%	5,22%	Hipotecaria	20.882.002	0	0	20.882.002	0	0	0	20.933.164
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	9.391.303	0	0	9.391.303	0	0	0	9.404.517
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,93%	5,10%	Hipotecaria	581.800	0	0	581.800	0	0	0	582.618
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,60%	4,60%	Hipotecaria	0	0	11.947.936	11.947.936	0	0	0	12.408.749
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	4,96%	Hipotecaria	0	0	7.110.506	7.110.506	0	0	0	7.429.703
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	0	1.702.571	1.702.571	0	0	0	1.756.373
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	0	0	4.069.891	4.069.891	0	0	0	4.201.834
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	0	0	4.112.575	4.112.575	0	0	0	4.245.902
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	0	0	3.135.285	3.135.285	0	0	0	3.226.929
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	0	0	7.845.282	7.845.282	0	0	0	8.096.621
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,63%	6,85%	Hipotecaria	17.072.694	0	0	17.072.694	0	0	0	17.126.155
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	539.042	539.042	0	0	0	556.196
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	534.249	534.249	0	0	0	551.250
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	2.220.850	2.220.850	0	0	0	2.291.524
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	5.926.242	5.926.242	0	0	0	6.114.833
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	5.826.520	5.826.520	0	0	0	6.011.937
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,73%	6,73%	Hipotecaria	0	0	3.507.755	3.507.755	0	0	0	3.621.564
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	5.762.772	5.762.772	0	0	0	5.946.161
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,65%	6,65%	Hipotecaria	0	0	8.857.618	8.857.618	0	0	0	9.142.710
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,55%	3,74%	Hipotecaria	0	0	2.471.112	2.471.112	0	0	0	2.516.276
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,74%	3,74%	Hipotecaria	0	0	4.312.736	4.312.736	0	0	0	4.391.559
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,98%	3,98%	Hipotecaria	0	2.843.476	0	2.843.476	0	0	0	2.860.788
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,98%	3,98%	Hipotecaria	0	3.097.282	0	3.097.282	0	0	0	3.116.139
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,98%	3,98%	Hipotecaria	0	4.678.421	0	4.678.421	0	0	0	4.706.903
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,98%	3,98%	Hipotecaria	0	2.927.323	0	2.927.323	0	0	0	2.945.145
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,98%	3,98%	Hipotecaria	0	4.466.312	0	4.466.312	0	0	0	4.493.504
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,98%	3,98%	Hipotecaria	0	2.683.933	0	2.683.933	0	0	0	2.700.336
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	0	10.352.322	10.352.322	0	0	0	10.580.177
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,38%	5,38%	Hipotecaria	0	8.051.876	0	8.051.876	0	0	0	8.137.511
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,38%	5,38%	Hipotecaria	0	8.172.061	0	8.172.061	0	0	0	8.258.512
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,20%	5,40%	Hipotecaria	0	0	0	0	1.529.656	0	1.529.656	1.615.406
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,52%	5,52%	Hipotecaria	0	6.199.235	0	6.199.235	0	0	0	6.361.705
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	2.011.244	0	2.011.244	0	0	0	2.074.612
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	15.542.694	0	15.542.694	0	0	0	16.032.400
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	12.881.455	0	12.881.455	0	0	0	13.287.313
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	MUTUOS HIPOTECARIOS RENTA NACIONAL	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,29%	7,49%	Hipotecaria	0	978.828	0	978.828	0	0	0	985.319
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	BTG PACTUAL DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria	0	3.836.273	0	3.836.273	0	0	0	3.871.560
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,84%	2,83%	Hipotecaria	68.444	0	0	68.444	0	0	0	69.634
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,54%	5,54%	Hipotecaria	238.572	0	0	238.572	0	0	0	241.993
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	894.622	0	0	894.622	0	0	0	895.802
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	894.622	0	0	894.622	0	0	0	895.802
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,00%	5,00%	Hipotecaria	395.670	0	0	395.670	0	0	0	396.597
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,80%	5,80%	Hipotecaria	574.333	0	0	574.333	0	0	0	575.893
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,80%	5,80%	Hipotecaria	574.333	0	0	574.333	0	0	0	575.893
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	278.175	0	0	278.175	0	0	0	278.543
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	799.667	0	0	799.667	0	0	0	800.723
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	799.667	0	0	799.667	0	0	0	800.723
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	799.667	0	0	799.667	0	0	0	800.723
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	799.667	0	0	799.667	0	0	0	800.723
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	799.667	0	0	799.667	0	0	0	800.723
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	799.667	0	0	799.667	0	0	0	800.723
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	799.667	0	0	799.667	0	0	0	800.723
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	799.667	0	0	799.667	0	0	0	800.723
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	799.667	0	0	799.667	0	0	0	800.723
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	799.667	0	0	799.667	0	0	0	800.723
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	799.667	0	0	799.667	0	0	0	800.723
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,37%	5,37%	Hipotecaria	0	170.102	0	170.102	0	0	0	171.411.

Detalle al 30.06.2025													
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				
									Vencimiento		Total Corriente al 30.06.2025 M\$	No Corriente	
									hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,07%	5,37%	Hipotecaria	0	1.540.129	0	1.540.129	0
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,07%	5,37%	Hipotecaria	0	590.528	0	590.528	0
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	0	486.284	486.284	0
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,93%	4,15%	Hipotecaria	0	0	539.591	539.591	0
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,94%	4,15%	Hipotecaria	0	0	72.674	72.674	0
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,68%	3,68%	Hipotecaria	0	536.217	0	536.217	0
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,68%	3,68%	Hipotecaria	0	426.426	0	426.426	0
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,68%	3,68%	Hipotecaria	0	672.355	0	672.355	0
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,33%	4,49%	Hipotecaria	0	0	794.647	794.647	0
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,33%	4,49%	Hipotecaria	0	0	794.647	794.647	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	4.613.810	0	0	4.613.810	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,15%	3,15%	Hipotecaria	0	0	4.416.767	0	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,22%	5,22%	Hipotecaria	4.566.553	0	0	4.566.553	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,74%	3,74%	Hipotecaria	0	0	2.213.807	2.213.807	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,85%	8,85%	Hipotecaria	5.278.716	0	0	5.278.716	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	8.178.516	8.178.516	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	2.362.283	2.362.283	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORBPANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,98%	3,98%	Hipotecaria	0	2.346.488	0	2.346.488	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORBPANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	0	9.627.302	9.627.302	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,78%	7,82%	Hipotecaria	0	0	4.988.953	4.988.953	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	0	5.178.878	5.178.878	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	6.938.421	0	0	6.938.421	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	4.399.532	0	0	4.399.532	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	5.647.006	0	0	5.647.006	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,93%	5,10%	Hipotecaria	0	0	487.702	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,15%	3,15%	Hipotecaria	1.194.274	0	0	1.194.274	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,15%	3,15%	Hipotecaria	1.337.597	0	0	1.337.597	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,70%	4,70%	Hipotecaria	7.908.768	0	0	7.908.768	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	0	5.108.507	5.108.507	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,73%	6,73%	Hipotecaria	0	0	2.162.332	2.162.332	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	4.224.924	0	0	4.224.924	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	1.257.629	1.257.629	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	1.654.848	1.654.848	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,39%	6,54%	Hipotecaria	0	0	692.899	692.899	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,60%	6,60%	Hipotecaria	4.729.284	0	0	4.729.284	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	0	17.285.544	17.285.544	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	0	10.214.003	10.214.003	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	0	7.586.186	7.586.186	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	0	1.524.860	1.524.860	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,15%	3,15%	Hipotecaria	1.180.204	0	0	1.180.204	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,15%	3,15%	Hipotecaria	1.330.183	0	0	1.330.183	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,15%	3,15%	Hipotecaria	4.981.766	0	0	4.981.766	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,22%	5,22%	Hipotecaria	17.502.825	0	0	17.502.825	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,87%	4,87%	Hipotecaria	461.423	0	0	461.423	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,87%	4,87%	Hipotecaria	5.331.425	0	0	5.331.425	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,70%	4,70%	Hipotecaria	5.990.756	0	0	5.990.756	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	4,96%	Hipotecaria	0	0	8.943.252	8.943.252	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,74%	3,74%	Hipotecaria	0	0	5.753.398	5.753.398	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	0	5.208.181	5.208.181	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	1.979.981	0	0	1.979.981	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	2.946.147	2.946.147	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	2.956.173	2.956.173	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	452.688	452.688	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	0	8.368.089	8.368.089	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,52%	5,52%	Hipotecaria	0	0	4.835.608	4.835.608	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	0	10.249.238	10.249.238	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	0	2.454.045	2.454.045	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	0	1.235.081	1.235.081	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,23%	7,23%	Hipotecaria	0	0	2.308.367	2.308.367	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,23%	7,23%	Hipotecaria	0	0	3.747.301	3.747.301	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,23%	7,23%	Hipotecaria	0	0	1.852.619	1.852.619	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,23%	7,23%	Hipotecaria	0	0	2.523.200	2.523.200	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,23%	7,23%	Hipotecaria	0	0	6.491.474	6.491.474	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	FONDO DE INVERSION LARRINVAL DEUDA	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	178.543	0	0	178.543	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	FONDO DE INVERSION ACTIVA DEUDA EST	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	297.256	0	0	297.256	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	FONDO DE INVERSION ACTIVA DEUDA EST	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	425.514	0	0	425.514	0
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,49%	3,80%	Hipotecaria	273.721	0	0	273.721	0
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,80%	3,80%	Hipotecaria	1.059.120	0	0	1.059.120	0
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	0	404.510	404.510	0
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,54%	5,05%	Hipotecaria	0	0	531.769	531.769	0
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,40%	5,40%	Hipotecaria	0	0	523.828	523.828	0
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,85%	4,57%	Hipotecaria	0	0	1.229.328	1.229.328	0
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,34%	4,47%	Hipotecaria	0	0	446.498	446.498	0
Total Préstamos bancarios									181.862.876	76.486.769	270.990.273	529.339.918	1.529.656
									0	0	0	0	0
									539.647.406				

Detalle al 30.06.2025																
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 30.06.2025 M\$	Vencimiento			Total no Corriente al 30.06.2025 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\$		
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	0	0	239.200	239.200	0	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	61.292	0	0	61.292	0	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,73%	6,73%	Tasa de Interés	0	0	14.785	14.785	0	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,65%	6,65%	Tasa de Interés	0	0	24.482	24.482	0	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,54%	6,54%	Tasa de Interés	0	0	86.331	86.331	0	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,48%	6,48%	Tasa de Interés	0	0	6.717	6.717	0	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	15.168	0	0	15.168	0	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,73%	6,73%	Tasa de Interés	0	0	8.711	8.711	0	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,60%	6,60%	Tasa de Interés	0	0	13.647	13.647	0	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,54%	6,54%	Tasa de Interés	0	0	2.872	2.872	0	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,54%	6,54%	Tasa de Interés	0	0	12.083	12.083	0	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,48%	6,48%	Tasa de Interés	0	0	20.155	20.155	0	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	7.102	0	0	7.102	0	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,54%	6,54%	Tasa de Interés	0	0	26.364	26.364	0	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,48%	6,48%	Tasa de Interés	0	0	20.548	20.548	0	0	0	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	14.071	0	0	14.071	0	0	0	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,54%	6,54%	Tasa de Interés	0	0	43.744	43.744	0	0	0	0
Total Instrumentos derivados									97.633	0	619.639	617.272	0	0	0	0
Totales									181.960.509	76.486.769	271.509.912	529.957.190	1.529.656	0	1.529.656	539.647.406

Detalle al 31.12.2024																	
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 M\$
									Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2024	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2024		
									hasta 1 mes	Más de 1 a 3	Más de 3 a 12		1 a 5	Más de 5			
									M\$	Meses	Meses	M\$	Años	Años	M\$		
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	8.594.268	0	0	8.594.268	0	0	0	8.617.045	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	9.344.632	0	0	9.344.632	0	0	0	9.369.399	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	10.163.276	0	0	10.163.276	0	0	0	10.190.213	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	2.522.156	0	0	2.522.156	0	0	0	2.530.672	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	2.837.320	0	0	2.837.320	0	0	0	2.846.900	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	20.864.310	0	0	20.864.310	0	0	0	20.934.756	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,45%	6,85%	Hipotecaria	578.909	0	0	578.909	0	0	0	580.443	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,24%	7,42%	Hipotecaria	4.289.350	0	0	4.289.350	0	0	0	4.301.682	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,24%	7,42%	Hipotecaria	4.565.683	0	0	4.565.683	0	0	0	4.578.810	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	14.215.539	0	14.215.539	0	0	0	14.477.530	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,10%	4,10%	Hipotecaria	0	9.532.357	0	9.532.357	0	0	0	9.690.787	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,42%	7,42%	Hipotecaria	0	419.939	0	419.939	0	0	0	428.159	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,55%	6,55%	Hipotecaria	0	1.702.928	0	1.702.928	0	0	0	1.726.418	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,64%	7,42%	Hipotecaria	0	2.264.224	0	2.264.224	0	0	0	2.308.549	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	4.026.698	0	0	4.026.698	0	0	0	4.032.103	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	3.983.884	0	0	3.983.884	0	0	0	3.989.346	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	3.037.175	0	0	3.037.175	0	0	0	3.041.339	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	7.762.022	0	0	7.762.022	0	0	0	7.772.441	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	548.880	0	548.880	0	0	0	553.631	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,37%	3,37%	Hipotecaria	0	5.026.228	0	5.026.228	0	0	0	5.066.689	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,58%	3,58%	Hipotecaria	0	0	4.218.005	4.218.005	0	0	0	4.292.241	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	553.804	0	553.804	0	0	0	558.598	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	2.281.671	0	2.281.671	0	0	0	2.301.421	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,20%	3,20%	Hipotecaria	2.953.257	0	0	2.953.257	0	0	0	2.955.094	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	5.920.595	0	5.920.595	0	0	0	5.971.842	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	5.986.089	0	5.986.089	0	0	0	6.037.903	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	6.088.542	0	6.088.542	0	0	0	6.141.244	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,20%	3,20%	Hipotecaria	0	3.431.522	0	3.431.522	0	0	0	3.463.337	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,30%	2,30%	Hipotecaria	0	8.641.829	0	8.641.829	0	0	0	8.711.156	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,82%	4,82%	Hipotecaria	2.799.013	0	0	2.799.013	0	0	0	2.799.745	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,82%	4,82%	Hipotecaria	3.057.560	0	0	3.057.560	0	0	0	3.058.359	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,82%	4,82%	Hipotecaria	4.605.264	0	0	4.605.264	0	0	0	4.606.469	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	2.821.118	0	0	2.821.118	0	0	0	2.833.406	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	4.304.272	0	0	4.304.272	0	0	0	4.323.021	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	6.340.915	0	0	6.340.915	0	0	0	4.725.361	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	14.758.610	0	14.758.610	0	0	0	15.295.699	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,64%	4,64%	Hipotecaria	0	8.063.214	0	8.063.214	0	0	0	8.135.700	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,64%	4,64%	Hipotecaria	0	8.240.437	0	8.240.437	0	0	0	8.314.612	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	4,25%	Hipotecaria	0	2.502.533	0	2.502.533	0	0	0	2.530.301	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	7.567.272	0	7.567.272	0	0	0	7.655.480	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	12.612.120	0	12.612.120	0	0	0	12.759.150	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	15.142.224	0	15.142.224	0	0	0	15.319.630	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	MUTUOS HIPOTECARIOS RENTA NACIONAL	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,29%	7,49%	Hipotecaria	0	2.596.169	0	2.596.169	0	0	0	2.613.239	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	BTG PACTUAL DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria	0	0	6.726.842	6.726.842	0	0	0	7.040.965	
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	4,25%	Hipotecaria	1.083.571	0	0	1.083.571	0	0	0	1.085.597	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	67.124	0	0	67.124	0	0	0	67.301	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,72%	2,91%	Hipotecaria	0	0	232.810	232.810	0	0	0	235.569	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	877.928	0	0	877.928	0	0	0	879.718	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	877.928	0	0	877.928	0	0	0	879.718	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,75%	3,75%	Hipotecaria	622.860	0	0	622.860	0	0	0	623.056	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,04%	3,24%	Hipotecaria	0	365.927	0	365.927	0	0	0	367.799	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,24%	3,24%	Hipotecaria	0	329.205	0	329.205	0	0	0	330.415	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,91%	2,91%	Hipotecaria	0	0	385.844	385.844	0	0	0	389.757	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,91%	2,91%	Hipotecaria	0	0	559.344	559.344	0	0	0	565.109	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,91%	2,91%	Hipotecaria	0	0	559.344	559.344	0	0	0	565.109	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,24%	3,43%	Hipotecaria	272.811	0	0	272.811	0	0	0	273.529	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,24%	3,24%	Hipotecaria	0	619.218	0	619.218	0	0	0	621.493	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	0	786.309	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	0	786.309	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	0	786.309	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	0	786.309	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	0	786.309	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación a												

Detalle al 31.12.2024														Corriente				No Corriente				Importe del
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	Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2024 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31.12.2024 M\$	Importe del valor nominal de la Obligación a pagar 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\$								
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,14%	3,33%	Hipotecaria	0	1.043.437	0	1.043.437	0	0	0	1.050.029						
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,14%	3,33%	Hipotecaria	0	1.926.701	0	1.926.701	0	0	0	1.938.873						
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,96%	3,15%	Hipotecaria	0	0	593.166	593.166	0	0	0	598.945						
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,96%	3,15%	Hipotecaria	0	0	308.273	308.273	0	0	0	311.277						
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	0	489.855	489.855	0	0	0	507.464						
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,57%	3,57%	Hipotecaria	0	362.662	0	362.662	0	0	0	364.742						
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,57%	3,57%	Hipotecaria	0	576.868	0	576.868	0	0	0	580.152						
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,57%	3,57%	Hipotecaria	0	652.343	0	652.343	0	0	0	656.056						
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,57%	3,57%	Hipotecaria	0	656.455	0	656.455	0	0	0	660.191						
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,57%	3,57%	Hipotecaria	0	326.016	0	326.016	0	0	0	327.889						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,98%	7,40%	Hipotecaria	5.148.879	0	5.148.879	0	0	0	0	5.173.140						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	4.762.809	0	4.762.809	0	0	0	0	4.775.431						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,17%	4,17%	Hipotecaria	4.301.266	0	4.301.266	0	0	0	0	4.308.224						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,06%	3,06%	Hipotecaria	2.466.305	0	2.466.305	0	0	0	0	2.466.932						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	0	4.253.653	4.253.653	0	0	0	4.318.600						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,49%	6,49%	Hipotecaria	0	2.213.958	0	2.213.958	0	0	0	2.247.054						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	5.271.187	0	5.271.187	0	0	0	0	5.284.769						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,37%	3,37%	Hipotecaria	0	2.611.412	0	2.611.412	0	0	0	2.627.284						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	8.402.498	0	8.402.498	0	0	0	8.475.228						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,80%	2,80%	Hipotecaria	0	0	1.574.645	1.574.645	0	0	0	1.590.064						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	4,96%	Hipotecaria	633.497	0	633.497	0	0	0	0	634.019						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,63%	5,61%	Hipotecaria	556.947	0	556.947	0	0	0	0	559.372						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	4.207.782	0	4.207.782	0	0	0	0	4.226.108						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	0	12.718.734	12.718.734	0	0	0	13.181.265						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,78%	7,92%	Hipotecaria	0	0	4.798.384	4.798.384	0	0	0	5.166.887						
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,36%	4,36%	Hipotecaria	0	0	5.230.608	5.230.608	0	0	0	5.328.788						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	4.377.668	0	4.377.668	0	0	0	0	4.389.269						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	5.618.943	0	5.618.943	0	0	0	0	5.633.834						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	13.560.438	0	13.560.438	0	0	0	0	13.596.376						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	1.169.451	0	1.169.451	0	0	0	0	1.173.400						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	1.309.795	0	1.309.795	0	0	0	0	1.314.217						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,45%	6,85%	Hipotecaria	485.278	0	485.278	0	0	0	0	486.564						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,41%	7,40%	Hipotecaria	265.365	0	265.365	0	0	0	0	266.615						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	0	11.815.620	11.815.620	0	0	0	11.850.504						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	0	5.110.214	0	5.110.214	0	0	0	5.183.925						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,29%	7,42%	Hipotecaria	0	0	2.242.735	2.242.735	0	0	0	2.289.777						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	16.554.690	0	16.554.690	0	0	0	0	16.577.835						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	4.183.937	0	4.183.937	0	0	0	0	4.189.786						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	279.986	0	279.986	0	0	0	0	280.378						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	1.292.072	0	1.292.072	0	0	0	1.303.256						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	1.700.168	0	1.700.168	0	0	0	1.714.885						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,30%	2,30%	Hipotecaria	0	0	4.613.093	4.613.093	0	0	0	4.650.700						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,62%	5,61%	Hipotecaria	1.268.630	0	1.268.630	0	0	0	0	1.274.164						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,62%	5,61%	Hipotecaria	745.361	0	745.361	0	0	0	0	748.600						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	0	17.412.461	17.412.461	0	0	0	18.038.388						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	4,25%	Hipotecaria	0	0	1.491.066	1.491.066	0	0	0	1.507.468						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	0	7.427.569	7.427.569	0	0	0	7.514.158						
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	0	10.000.441	10.000.441	0	0	0	10.117.024						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	1.152.386	0	1.152.386	0	0	0	0	1.155.440						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	1.298.830	0	1.298.830	0	0	0	0	1.302.272						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	6.734.411	0	6.734.411	0	0	0	0	6.752.258						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	17.487.996	0	17.487.996	0	0	0	0	17.547.042						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,42%	7,40%	Hipotecaria	90.268	0	90.268	0	0	0	0	90.693						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,46%	6,85%	Hipotecaria	189.225	0	189.225	0	0	0	0	189.727						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	450.453	0	450.453	0	0	0	0	451.587						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	5.399.923	0	5.399.923	0	0	0	0	5.413.518						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	0	6.029.926	6.029.926	0	0	0	6.112.256						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	0	8.995.401	8.995.401	0	0	0	9.127.599						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,10%	4,10%	Hipotecaria	75.579	0	75.579	0	0	0	0	75.716						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,55%	6,55%	Hipotecaria	0	5.209.272	0	5.209.272	0	0	0	5.281.131						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	1.958.968	0	1.958.968	0	0	0	0	1.961.598						
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	465.086	0	46										

Detalle al 31.12.2024																	
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 M\$
									Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2024 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2024 M\$		
									hasta 1 mes M\$	Meses M\$	Más de 1 a 3 M\$		Más de 3 a 12 M\$	1 a 5 Años M\$		Más de 5 Años M\$	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,06%	5,21%	Hipotecaria	270.314	0	0	270.314	0	0	0	270.847	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,68%	4,87%	Hipotecaria	1.041.238	0	0	1.041.238	0	0	0	1.043.166	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,63%	3,92%	Hipotecaria	0	0	396.451	396.451	0	0	0	403.150	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,54%	5,05%	Hipotecaria	0	0	507.517	507.517	0	0	0	522.927	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,46%	5,05%	Hipotecaria	0	0	499.938	499.938	0	0	0	515.117	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,85%	4,57%	Hipotecaria	0	0	1.175.947	1.175.947	0	0	0	1.217.636	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,34%	4,47%	Hipotecaria	0	0	427.337	427.337	0	0	0	440.285	
Total Préstamos bancarios									234.413.579	125.699.470	239.424.588	599.537.637	0	0	0	604.542.107	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,42%	7,42%	Tasa de Interés	0	0	57.694	57.694	0	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,06%	7,06%	Tasa de Interés	66.627	0	0	66.627	0	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,21%	7,21%	Tasa de Interés	7.847	0	0	7.847	0	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,21%	7,21%	Tasa de Interés	32.195	0	0	32.195	0	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	29.755	0	0	29.755	0	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,55%	6,55%	Tasa de Interés	0	7.125	0	7.125	0	0	0	0	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,42%	7,42%	Tasa de Interés	0	0	53.223	53.223	0	0	0	0	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,36%	7,36%	Tasa de Interés	67.170	0	0	67.170	0	0	0	0	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,21%	7,21%	Tasa de Interés	3.630	0	0	3.630	0	0	0	0	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	24.943	0	0	24.943	0	0	0	0	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	0	17.552	0	17.552	0	0	0	0	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,06%	7,06%	Tasa de Interés	6.884	0	0	6.884	0	0	0	0	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,21%	7,21%	Tasa de Interés	25.605	0	0	25.605	0	0	0	0	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	9.726	0	0	9.726	0	0	0	0	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,55%	6,55%	Tasa de Interés	0	21.794	0	21.794	0	0	0	0	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,15%	7,15%	Tasa de Interés	27.886	0	0	27.886	0	0	0	0	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	4.941	0	0	4.941	0	0	0	0	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,49%	6,49%	Tasa de Interés	0	6.388	0	6.388	0	0	0	0	
Total instrumentos derivados									307.209	52.859	110.917	470.986	0	0	0	0	
Totales									234.720.788	125.752.329	239.535.505	600.008.622	0	0	0	604.542.107	

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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024 (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 30.06.2025 M\$
Menor a un año	2.221.554	186.820	2.034.734
Entre un año y cinco años	1.324.934	55.016	1.269.918
Total	3.546.488	241.836	3.304.652

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.12.2024 M\$
Menor a un año	2.447.505	277.234	2.170.271
Entre un año y cinco años	2.409.678	127.535	2.282.143
Total	4.857.183	404.769	4.452.414

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 30 de junio de 2025												
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			
									Vencimiento			Total Corriente al 30.06.2025 M\$
									hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	9,12%	9,12%	Pagare por Cobrar	663.678	0	0	663.678
Total Factoring									663.678	0	0	663.678

Saldos al 31 de diciembre 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			
									Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2024 M\$
									hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	8,88%	8,88%	Pagare por Cobrar	702.795	0	0	702.795
Total Factoring									702.795	0	0	702.795

a.2) Para el período terminado al 30 de junio de 2025 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024, 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 período terminado al 30 de junio de 2025 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Desarrollo Inmobiliario			
Para el período 2025		Para el año 2024	
M\$	UF	M\$	UF
0	0,00	17.365.078	0

b.2) Para el período terminado al 30 de junio de 2025 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024, 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 01.01.2025 M\$	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 30.06.2025 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	599.537.637	35.243.688	(108.448.283)	(14.079.802)	0	6.152.649	12.463.685	0	0	530.869.574
Factoring	702.795	0	(49.582)	(35.379)	0	15.120	30.724	0	0	663.678
Pasivos por Arrendamiento	4.452.414	0	0	0	(1.257.843)	68.345	156.698	(93.053)	(21.909)	3.304.652
Instrumentos derivados	470.985	0	0	0	0	0	0	0	146.287	617.272
Total	605.163.831	35.243.688	(108.497.865)	(14.115.181)	(1.257.843)	6.236.114	12.651.107	(93.053)	124.378	535.455.176

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 31.12.2024 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	72.264.496	(182.855.939)	(41.886.059)	0	19.027.394	38.148.903	0	0	599.537.637
Factoring	18.383.007	17.365.078	(35.608.994)	(379.157)	0	81.087	861.774	0	0	702.795
Pasivos por Arrendamiento	5.344.644	0	0	0	(2.918.860)	223.584	427.272	931.254	444.520	4.452.414
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	470.985	470.985
Total	718.566.493	89.629.574	(218.464.933)	(42.265.216)	(2.918.860)	19.332.065	39.437.949	931.254	915.505	605.163.831

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 30.06.2024 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	45.121.028	(69.022.859)	(22.687.897)	0	7.609.923	21.758.601	0	0	677.617.638
Factoring	18.383.007	17.365.078	(34.851.677)	(363.044)	0	45.962	815.871	0	12.059	1.407.256
Pasivos por Arrendamiento	5.344.644	0	0	0	(1.496.013)	119.565	228.889	864.325	269.610	5.331.020
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	3.096.601	3.096.601
Total	718.566.493	62.486.106	(103.874.536)	(23.050.941)	(1.496.013)	7.775.450	22.803.361	864.325	3.378.270	687.452.515

18.6 Información adicional

Al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024 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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	30.807.375	40.874.206
Reconocimiento cierre de proyectos (a)	15.999.923	15.887.410
Otras cuentas por pagar (b)	14.077.445	12.621.746
Proveedores (19.2) (19.3)	8.665.721	6.487.159
Retenciones (c)	5.516.065	6.512.749
Retenciones a subcontratistas	3.015.412	3.309.710
Documentos por pagar	231.858	265.021
Obligaciones por compras de terrenos	155.427	152.061
Dividendos por pagar	22.597	22.597
Total	78.491.823	86.132.659

- 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 9,39% del total del rubro “Otras Cuentas por Pagar” al 30 de junio de 2025 (10,18% al 31 de diciembre de 2024). 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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	30.06.2025				31.12.2024			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	3.350.458	2.030.542	491.755	5.872.755	2.678.780	2.249.569	713.405	5.641.754
31 a 60 Días	423.800	133.325	55.701	612.826	43.537	12.623	1.370	57.530
Total M\$	3.774.258	2.163.867	547.456	6.485.581	2.722.317	2.262.192	714.775	5.699.284

19.3 El detalle de la morosidad del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Montos según días vencidos	30.06.2025				31.12.2024			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	462.619	34.816	39.715	537.150	131.051	65.656	57.359	254.066
31 a 60 Días	552.114	79.038	6.363	637.515	128.602	17.062	2.517	148.181
61 a 90 Días	21.545	16.426	10.630	48.601	844	1.268	3.871	5.983
91 a 120 Días	178.531	3.624	2.006	184.161	350	7.461	10.494	18.305
121 a 365 Días	403.288	12.908	183	416.379	7.473	7.158	5.758	20.389
366 y más	176.117	65.720	114.497	356.334	177.975	45.530	117.446	340.951
Total M\$	1.794.214	212.532	173.394	2.180.140	446.295	144.135	197.445	787.875

El saldo de proveedores vencidos representa un 25,16% del total de proveedores al 30 de junio de 2025 (12,15% al 31 de diciembre de 2024), que corresponden a situaciones no resueltas con los proveedores.

19.4 El detalle del rubro “Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes” al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	15.459.297	10.347.377
Total	15.459.297	10.347.377

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Provisiones	30.06.2025		31.12.2024	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	4.652.406	3.574.127	5.226.298	4.007.902
Provisión déficit asociadas (1)	0	4.448.022	0	3.149.177
Total	4.652.406	8.022.149	5.226.298	7.157.079

(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	30.06.2025			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Provisión déficit M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 01.01.2025	5.226.298	4.007.902	3.149.177	7.157.079
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(573.892)	(433.775)	1.298.845	865.070
Total	4.652.406	3.574.127	4.448.022	8.022.149

Clase de provisiones	31.12.2024			
	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	480.944	20.007	1.701.335	1.721.342
Total	5.226.298	4.007.902	3.149.177	7.157.079

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Capital suscrito y pagado	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.06.2024 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de junio de 2025 (No auditado), al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de junio de 2024 (No auditado), 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 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados), 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	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.06.2024 M\$
Primas de emisión			
Sobrepeso 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)	574.146	479.256	561.074
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	1.151.911	1.057.021	1.138.839

Información adicional

- a) Sobrepeso 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 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Ventas de inmuebles	116.970.423	149.630.434
Casas	21.740.841	36.145.644
Departamentos	94.485.471	104.150.974
Oficinas y/o locales comerciales	744.111	9.333.816
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	5.663.438	7.087.612
Casas	136.015	285.455
Departamentos	5.527.423	6.802.157
Venta de terrenos	3.553.414	1.968.433
Otras ventas y servicios	3.071.578	2.218.944
Ventas y servicios varios	987.355	465.524
Ventas Agrícola	1.033.206	666.946
Venta de servicios (SELAR)	716.468	720.754
Ingresos por arriendos	334.549	365.720
Total	129.258.853	160.905.423

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) es el siguiente:

Otros ingresos, por función	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Utilidad en venta de activos	83.641	18.871
Otros ingresos	80.404	12.451
Remisión Acreedores	6.774	0
Reverso de provisiones	5.985	12.754
Total	176.804	44.076

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los períodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Remuneraciones de administración	11.224.432	11.212.644
Contribuciones	4.837.600	3.546.667
Gastos generales	3.331.491	3.511.496
Gastos de comercialización	2.567.229	2.216.058
Gastos de mantención stock	2.021.910	1.943.392
Honorarios de administración	1.071.653	1.005.548
Depreciaciones	599.475	615.322
Amortización intangibles	67.972	127.698
Donaciones	13.185	0
Total	25.734.947	24.178.825

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
En costo de explotación	362.001	399.370
En gastos de administración	97.290	116.564
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	38.478	42.803
Depreciación activos derecho de uso (GAV)	502.185	498.758
Depreciación activos derecho de uso (Costo)	550.110	571.074
Total	1.550.064	1.628.569

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Pérdida de activos incobrables	161.752	17.690
Otros gastos fuera de explotación	81.959	17.144
Multas e intereses	53.645	100.600
Pérdida en venta de activo fijo	1.963	394
Total	299.319	135.828

23.4 Ingresos Financieros

Ingresos financieros	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Reajustes e intereses empresas relacionadas	801.203	561.838
Reajustes e intereses activos financieros	141.562	191.219
Reajustes e intereses otros activos	8.349	18.963
Total	951.114	772.020

23.5 Costos financieros

Costos financieros	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	19.504.413	29.294.414
Otros gastos bancarios (a)	415.788	651.891
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	317.669	116.902
Intereses pasivos por arrendamiento	55.122	80.081
Intereses por factoring (ver nota 18.5)	30.724	947.182
Total	20.323.716	31.090.470

- 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	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Pasivos	(1)	22
Total	(1)	22

23.7 Resultados por unidades de reajuste

Resultados por unidades de reajuste	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Reajustes de otros activos	3.634.466	10.849.509
Reajustes de impuestos	496.060	1.038.219
Reajustes de otros pasivos	(2.553.600)	(9.416.042)
Total	1.576.926	2.471.686

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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, 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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Terrenos	159.966.785	157.939.927
Urbanizaciones	33.625.582	34.730.249
Bienes inmuebles	2.722.009	2.760.487
Propiedades de inversión, saldo Final	196.314.376	195.430.663

Movimientos de las propiedades de inversión	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo Inicial	195.430.663	215.990.928
Adiciones, Propiedades de Inversión	4.182	24.424.257
Transferencias de (a) Inventarios	1.993.034	(37.374.173)
Ventas de Propiedades de Inversión	(1.075.025)	(7.526.185)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(38.478)	(84.164)
Cambios en Propiedades de Inversión, total	883.713	(20.560.265)
Propiedades de inversión, Saldo Final	196.314.376	195.430.663

(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 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	332.749	353.022
Depreciación de Propiedades de Inversión	(38.478)	(42.803)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	294.271	310.219

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

Propiedades de Inversión vendidas	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Precio de ventas	3.553.414	1.968.433
Costo de propiedades de inversión	(1.075.025)	(228.213)
Otros costos	0	(38.776)
Resultado de la venta	2.478.389	1.701.444

El detalle de las propiedades de inversión por comunas al 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Comuna	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
LA FLORIDA	43.885.206	40.701.198
SAN BERNARDO	36.265.728	37.888.932
SANTIAGO	14.622.094	14.617.914
LAMPA	14.379.681	14.776.302
PUERTO MONTT	12.961.613	13.018.293
COLINA	11.072.741	11.072.741
MACUL	8.513.984	6.219.720
BUIN	7.736.557	7.736.557
LAS CONDES	7.091.212	7.091.212
INDEPENDENCIA	5.074.502	5.074.502
TEMUCO	4.477.819	4.330.102
MAIPU	4.429.559	4.429.559
CHILLAN	4.372.295	4.301.762
CONCEPCIÓN	4.169.328	3.829.078
RANCAGUA	3.757.512	3.757.512
TALCAHUANO	2.041.208	3.140.305
PUNTA ARENAS	1.925.348	1.624.041
MACHALI	1.660.288	1.660.288
ANTOFAGASTA	1.343.011	1.343.011
VALDIVIA	1.331.611	1.252.891
LO BARNECHEA	1.116.203	1.116.203
HUECHURABA	1.047.037	2.122.062
LOS ANGELES	903.331	2.080.632
PROVIDENCIA	628.546	628.546
GRANEROS	438.364	438.364
OSORNO	421.471	410.621
LA UNION	265.551	265.551
MAULE	207.559	207.559
FRUTILLAR	175.017	0
PUCÓN	0	295.205
Total	196.314.376	195.430.663

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.06.2025				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
				M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(317.887)	(90)	(32)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	3.678.023	(609.927)	2.452.138	(406.638)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	675.187	486.035	337.594	243.018
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	3.307.168	(1.700.011)	1.102.279	(566.614)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(140.665)	1.926	(141)	2
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	77.574	1.468	38.787	734
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	27.888	301	8.366	90
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	266.906	645	26.691	65
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	42.414.500	(8.687.019)	424	(87)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	1.337.677	(774.984)	1	(1)
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	72.136.773	(2.588.916)	1.342	(48)
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	3.015.990	(20.018)	754	(5)
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	13.899.016	(2.154.641)	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	32.175.461	(2.180.313)	17	(1)
Total				3.968.220	(729.485)

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2024				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
				M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(317.797)	(64.523)	(32)	(6)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	4.287.951	2.858.777	2.858.777	(244.021)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	589.153	3.031.683	294.577	1.515.842
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	5.007.179	(1.615.838)	1.668.893	(538.559)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(142.590)	(478)	(143)	0
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	76.106	2.695	38.053	1.348
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	27.587	549	8.276	165
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	266.261	12.676	26.626	1.268
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	51.006.630	(15.121.198)	510	(151)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	2.112.659	(2.019.565)	2	(2)
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	74.725.689	(1.046.502)	1.390	(19)
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	3.036.007	368.772	759	92
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	16.053.657	(1.245.898)	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	34.355.771	(2.689.040)	18	(1)
Total				4.897.706	735.956

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.06.2024				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
				M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.360)	(86)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	3.892.716	(761.248)	2.595.274	(507.524)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	2.228.080	1.673.016	1.114.040	836.508
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	6.757.717	134.700	2.252.347	44.896
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(143.752)	(1.640)	(144)	(2)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	74.667	1.256	37.334	628
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	27.289	251	8.187	75
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	255.353	1.768	25.535	177
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	56.966.181	(9.243.465)	570	(92)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	3.180.838	(951.386)	3	(1)
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	73.388.406	(2.004.993)	1.365	(37)
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	2.993.551	326.316	748	82
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	17.719.566	420.011	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	35.246.432	(1.798.379)	19	(1)
Total				6.035.253	374.709

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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación

Estados de Situación Financiera	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.097.156	5.868.796
Otros activos financieros corrientes	1.767.279	1.125.640
Otros activos no financieros corrientes	2.814.251	2.829.012
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	72.728.853	105.134.141
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	12.011	0
Inventarios corrientes	279.813.676	339.733.910
Activos biológicos corrientes	67.432	612.922
Activos por impuestos corrientes, corrientes	14.069.992	19.183.675
Total de Activos corrientes	374.370.650	474.488.096
Activos no corrientes		
Otros activos financieros no corrientes	989.283	1.636.447
Cuentas por cobrar no corrientes	10.301.007	10.764.145
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	25.213.577	23.382.248
Inventarios, no corrientes	210.944.007	201.224.846
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.567.980	1.502.926
Activos intangibles distintos de la plusvalía	62.833.028	62.381.880
Plusvalía	11.253.101	11.253.101
Propiedades, planta y equipo	11.170.416	12.589.771
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	16.575.895	14.357.181
Propiedades de inversión	196.314.376	195.430.663
Activos por impuestos diferidos	85.944.899	81.071.461
Total de Activos no corrientes	633.107.569	615.594.669
Total de activos	1.007.478.219	1.090.082.765
PATRIMONIO Y PASIVOS		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	532.655.602	602.881.688
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	78.491.823	86.132.659
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11.976.880	11.659.208
Otras provisiones corrientes	4.652.406	5.226.298
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	3.364.159	4.562.842
Otros pasivos no financieros corrientes	4.948.228	5.827.705
Total de Pasivos Corrientes	636.089.098	716.290.400
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes	2.799.574	2.282.143
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	15.459.297	10.347.377
Otras provisiones no corrientes	8.022.149	7.157.079
Pasivo por impuestos diferidos	9.852.636	9.744.947
Total de Pasivos no corrientes	36.133.656	29.531.546
Total de pasivos	672.222.754	745.821.946
Patrimonio		
Capital emitido	127.688.597	127.688.597
Prima de emisión	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	152.849.641	161.020.399
Otras reservas	1.151.911	1.057.021
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	331.287.245	339.363.113
Participaciones no controladoras	3.968.220	4.897.706
Patrimonio total	335.255.465	344.260.819
Total de patrimonio y pasivos	1.007.478.219	1.090.082.765

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditado) la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	129.258.853	160.905.423
Costos de ventas	(94.998.802)	(126.072.087)
Ganancia bruta	34.260.051	34.833.336
Otros ingresos	176.804	44.076
Gastos de administración	(25.734.947)	(24.178.825)
Otros gastos, por función	(299.319)	(135.828)
Ingresos financieros	951.114	772.020
Costos financieros	(20.323.716)	(31.090.470)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(1.221.343)	(1.186.316)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	(1)	22
Resultados por unidades de reajuste	1.576.926	2.471.686
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(10.614.431)	(18.470.299)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	1.714.188	3.860.271
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas	(8.900.243)	(14.610.028)
Ganancia (Pérdida)	(8.900.243)	(14.610.028)
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(8.170.758)	(14.984.737)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(729.485)	374.709
Ganancia (pérdida)	(8.900.243)	(14.610.028)

a) Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por la unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Ventas de inmuebles	116.970.423	149.630.434
Casas	21.740.841	36.145.644
Departamentos	94.485.471	104.150.974
Oficinas y/o locales comerciales	744.111	9.333.816
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	5.663.438	7.087.612
Casas	136.015	285.455
Departamentos	5.527.423	6.802.157
Venta de terrenos	3.553.414	1.968.433
Otras ventas y servicios	3.071.578	2.218.944
Ventas y servicios varios	987.355	465.524
Ventas Agrícola	1.033.206	666.946
Venta de servicios (SELAR)	716.468	720.754
Ingresos por arriendos	334.549	365.720
Total	129.258.853	160.905.423

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) 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	
	30.06.2025 M\$	30.06.2024 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	171.593.859	175.913.820
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(40.841.563)	(64.892.692)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(27.123.642)	(38.655.395)
Otros pagos por actividades de operación	(11.051.999)	(8.813.010)
Dividendos pagados	(200.000)	0
Dividendos recibidos	115.708	7.575
Intereses pagados	(18.899.553)	(28.585.377)
Intereses recibidos	150.138	76.837
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(926.257)	8.040.349
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	72.816.691	43.092.107
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	106.643	23.480
Compras de propiedades, plantas y equipos	(152.827)	(39.965)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(46.184)	(16.485)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	35.243.688	62.486.106
Total importes procedentes de préstamos	35.243.688	62.486.106
Préstamos de entidades relacionadas	0	220.810
Pagos de préstamos	(108.497.865)	(103.874.536)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.257.843)	(1.496.013)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.030.127)	(1.999.600)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(75.542.147)	(44.663.233)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(2.771.640)	(1.587.611)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(2.771.640)	(1.587.611)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	5.868.796	6.321.508
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	3.097.156	4.733.897

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 30 de junio de 2025.

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 30 de junio de 2025.

a.2.1 Hospital Cañete

Causa terminada.

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 fue fallada en forma favorable a nuestra filial en diciembre de 2024. La sentencia fue objeto de un recurso de apelación ante la I. Corte de La Serena, recurso que estimamos será resuelto durante el segundo semestre del año 2025.

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, segundo semestre 2025.

a.2.4 Postventa Sócrates Aedo Monsalve Proyecto Condominio Torobayo

Causa terminada.

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. La causa todavía se encuentra en periodo probatorio, en su etapa final, quedando pendientes algunas diligencias de prueba. 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.2.6 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. La causa se encuentra en periodo probatorio, en su etapa final, quedando pendientes algunas diligencias de prueba. 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.2.7 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. Se reestima que el recurso quedará resuelto durante el segundo semestre de 2025.

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. Periodo probatorio finalizado y en autos para fallo. Se reestima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2025.

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 y con fecha 10 de septiembre de 2024 se recibió la causa a prueba. Periodo probatorio finalizado y en autos para fallo. 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 Condominio Vista Ñielol I

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de clientes por supuestos defectos en sus viviendas en el Proyecto Vista Ñielol I en la ciudad de Temuco.

Con fecha 11 de agosto 2025, se llevó a cabo audiencia de contestación. Se estima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2026.

a.2.11 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 el segundo semestre de 2025.

a.2.12 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 2026.

a.2.13 Indemnización de Perjuicios Napa con Constructora Socovesa Santiago S.A.

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada en sede civil respecto de una serie de subcontratos de ejecución de obras sanitarias. La contraparte solicita la indemnización de perjuicios por supuestos incumplimientos de la filial.

La causa fue terminada por transacción extrajudicial.

a.2.14 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 30 de junio de 2025.

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 confirmatorio y recursos de casación pendientes ante la Extma. Corte Suprema, reestimándose que se contará con sentencia de término durante el segundo semestre de 2025.

a.4. Contingencias Tributarias al 30 de junio de 2025.

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.

En primera instancia, el fallo del Tribunal Tributario y Aduanero fue desfavorable a nuestra filial, razón por la cual fue apelado. La Corte de Apelaciones de Santiago confirmó el fallo de primera instancia, razón por la cual nuestra filial presentó un recurso de casación ante la Extma. Corte Suprema, el cual debiera resolverse durante el segundo semestre de 2025.

De acuerdo con nuestras políticas, con fallo desfavorable de primera instancia corresponde evaluar las provisiones a efectuar. En tal sentido, la Administración provisionó al 31 de diciembre de 2024 la suma de UF.39.006.-

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 Confort 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 contare 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 Confort 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.

Con fecha 20 de enero de 2025 Socovesa S.A. entregó a Banco Estado una Confort Letter por un monto de UF 500.000 donde compromete a mantener la propiedad de Inmobiliaria Socovesa Santiago 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 diciembre 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 término 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 2024 los indicadores fueron los siguientes:

		31.12.2024	Covenants
Patrimonio Total	Patrimonio Total	UF 8.961.231	UF 10.000.000
Leverage Total	Total Pasivos / Patrimonio Total	2,20	menor o igual a 2,3 veces
Cobertura de Gastos Financieros en resultado	Ebitda / Costo financiero	1,06	igual o superior a 1,2 veces

En consecuencia, los covenant vinculados al “Patrimonio Total” y “Cobertura de Gastos Financieros en resultado” a diciembre de 2024 fueron incumplidos; sin embargo, con fecha 7 de marzo de 2025 y 12 de marzo de 2025, Banco BCI y Estado respectivamente, emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de las referidas obligaciones, aplicable a los estados financieros a diciembre 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.- Avalos

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 30 de junio de 2025 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 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 30 de junio de 2025 (No auditado), existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	39.377
Total	39.377

(b) Garantías a favor de terceros

Acreeedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 30.06.2025 M\$
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	4.165.295
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLEGIO NORTEAMERICANO	27.597.019
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	JOSÉ PEDRO ALESSANDRI 1427	9.150.108
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 509	3.849.744
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 509 PARTE II	5.887.830
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.449.231
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSIGNE	8.269.213
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS CACTUS	6.222.449
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALDERETE COOK B	19.329.057
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.058.147
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ÍNDICO	10.226.300
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RIMINI	5.492.715
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	760.839
RENTA NACIONAL	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	2.337.006
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON BILBAO	9.570.586
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VASCO DE GAMA 4660	13.938.671
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV	15.957.941
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	617.160
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.518.402
BCI	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	297.173
BTG PACTUAL CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS V	6.817.038
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ELIODORO YÁÑEZ	6.657.458
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LADISLAO ERRÁZURIZ	9.307.669
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA ELENA - MIGUEL LEÓN PRADO	4.746.316
CHILE	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	JOSÉ MANUEL INFANTE - HUÁSCAR	3.298.827
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANKLIN 360 A	13.653.105
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.971.051
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	629.559
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.943.096
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RENGO HUÁSCAR SUR	11.114.967
BICE	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.331.447
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS AVELLANOS	7.884.749
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PAJARITOS 2418	6.426.750
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	21.055.709
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTIJO	23.591.945
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	46.542.599
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS VI	8.581.288
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS VII	11.191.867
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS XI	3.415.644
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS XII	1.205.562
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	1.916.115
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LINDEROS	22.099.664
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.517.352
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CERRO NEGRO (F)	86.388
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.828.073
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALERCES I	1.148.797
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2A-B1-B2-B3	3.067.636
BCI	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.812.290
BCI	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	23.011.749
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	707.379
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CENTRO URBANO LA FLORIDA	6.694.721
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CENTRO URBANO LA FLORIDA ETAPA B - TO	11.976.064
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	18.703.977
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO RODRIGUEZ VELASCO	9.800.236
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.655.316
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GUILLERMO MANN	17.189.513
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ZANARTU	10.521.729
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.672.264
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA V	18.424.138
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.685.891
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	25.269.468

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable
				Tipo	30.06.2025 M\$
	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.884.191
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DE MACHALI V	19.966.206
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.601.761
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	706.622
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCÓN II - EQUIPAMIENTO	1.622.788
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GARCÍA REYES	14.295.653
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VERTICE	22.343.966
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.937.710
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL IV	7.100.859
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	218.129
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE OLIMPIA II	24.600.226
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.994.689
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	896.111
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	473.993
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL III	10.622.268
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO NUEVA TOLEDO III	13.719.937
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.842.047
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ICONO Y ORIGEN DEL PORTAL	7.160.530
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RESERVA MAGALLANES	179.372
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VALLE LAS LENGAS III	5.557.272
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO ALTO MADEROS III	14.096.732
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.524.870
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VIII	19.356.192
ALZA	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LA FLORIDA 9423 A	269.254
ALZA	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LA FLORIDA 9423 B	29.386.452
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO COIPUE	6.343.634
SANTANDER	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.257.742
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CENTRO URBANO SANTOS DUMONT	19.915.551
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CENTRO URBANO SANTOS DUMONT E3	9.367.670
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CENTRO URBANO SANTOS DUMONT ETAPA B	7.798.188
BICE	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.749.142
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO BANDERA ETAPA A	3.042.766
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO LO OVALLE ETAPA B	14.137.127
ITAU - CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO CONDE DEL MAULE III ETAPA A	14.259.012
Total Garantías al 30.06.2025					898.078.954

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 30 de junio de 2025 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2024, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.238	106.238
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.399.849	2.399.849
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.601.578	2.601.578

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

30. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Detalle	30.06.2025	30.06.2024
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,3298%	0,5405%
Total de costos financieros M\$	23.373.444	39.508.779
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	3.049.728	8.418.309
Costos Financieros en resultado M\$	20.323.716	31.090.470
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	13,05%	21,31%

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 riesgos de la compañía segmenta las amenazas según su tipología: Continuidad de Negocio, Cumplimiento, Riesgo Financiero, Estratégico y Operativo. Bajo esta clasificación se

consideran riesgos estratégicos derivados de factores internos y externos, como el ciclo económico, competencia, financiamiento hipotecario, regulación del sector inmobiliario, disponibilidad de terrenos, variaciones del tipo de cambio y precios de insumos, gestión operativa de proyectos, incluyendo riesgos asociados a fallas técnicas y mantenimientos, entre otros.

Para esta descripción, los riesgos se presentan según su origen, dividiéndose en riesgos externos e internos.

RIESGOS EXTERNOS

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

a. Riesgo del Ciclo Económico

El sector inmobiliario es altamente sensible a las fluctuaciones del ciclo económico, siendo uno de los sectores más afectados durante períodos de crisis y uno de los más beneficiados en tiempos de expansión. Las principales variables económicas que impactan al sector incluyen tasas de interés, inflación, empleo y expectativas económicas. Estas variables afectan directamente la demanda, particularmente en los segmentos socioeconómicos medios y altos.

En el Informe de Política Monetaria (IPoM) de junio de 2025, el Banco Central de Chile informó que la inflación interanual alcanzó un 4,1%, acumulando un 1,9% en lo que va del año. Se anticipa una convergencia hacia la meta del 3% hacia inicios de 2026. En cuanto al crecimiento económico, se proyecta que el PIB se expandirá entre 2,00% y 2,75% durante 2025, con un ritmo mayor al anticipado en informes anteriores.

En el trimestre móvil abril-junio de 2025, la tasa de desempleo nacional fue de 8,9%, lo que implica un alza de 0,6 puntos porcentuales respecto al mismo período de 2024. Este incremento respondió a un aumento de la fuerza de trabajo de 0,6 %, mientras que el número de personas ocupadas se mantuvo sin variación.

Finalmente, es destacable que el sector inmobiliario está expuesto a riesgos derivados de la incertidumbre global, especialmente por las crecientes tensiones geopolíticas y los desafíos económicos de potencias clave para Chile como Estados Unidos y China. Estas dinámicas podrían generar volatilidad en los mercados financieros y afectar las expectativas económicas, lo que impactaría la demanda en el sector inmobiliario.

Impacto en Empresas Socovesa:

Incrementos en las tasas de interés hipotecarias y el costo del crédito, o caídas en las expectativas económicas, pueden reducir la demanda por viviendas y aumentar los niveles de desistimientos. Esto representa un riesgo crítico para las promesas de compraventa, que constituyen el respaldo inicial para diversas decisiones operacionales de la compañía.

Medidas de Mitigación:

- Diversificación en mercados geográficos, segmentos de precios y productos.
- Monitoreo continuo de las condiciones macroeconómicas mediante asesores externos.

b. Competencia

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Este escenario genera riesgos competitivos, especialmente en periodos de menor actividad económica, particularmente cuando empresas de menor solvencia financiera tienden a disminuir sus precios para asegurar ventas, afectando la rentabilidad del sector.

Según el Informe de Toc Toc, a junio de 2025, las ventas netas medidas en UF disminuyeron un 3.3% al cierre del primer semestre de 2025. El 51.6% de la oferta de departamentos y el 53.0% de la de casas era para entrega inmediata reflejando las menores velocidades de venta experimentada por la industria. Lo anterior ha generado descuentos en los precios de venta de las viviendas terminadas, lo cual ha generado mayor estrés sobre los márgenes de los proyectos en venta.

Impacto en Empresas Socovesa:

Este entorno competitivo puede presionar los márgenes de rentabilidad, especialmente en proyectos que enfrentan mayores costos de construcción. Además, la tendencia a ofrecer descuentos puntuales para atraer clientes incrementa los riesgos asociados al cumplimiento de metas financieras.

Medidas de Mitigación:

Empresas Socovesa ha implementado varias estrategias para enfrentar estos riesgos:

- Desarrollo de valor agregado en sus productos y marcas, fortaleciendo aspectos diferenciadores como la calidad de construcción y el prestigio de la marca, factores clave para los clientes al momento de decidir su compra.
- Políticas de descuentos puntuales y selectivos, alineadas con las necesidades comerciales de proyectos específicos.
- Iniciativas de innovación en productos que Empresas Socovesa implementa para buscar diferenciarse en un mercado altamente competitivo.

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

El financiamiento hipotecario y los subsidios públicos desempeñan un rol fundamental en la demanda de viviendas en Chile. Para las viviendas sobre **UF 2.800**, el poder concretar la compra depende del acceso al crédito, de las tasas de interés y del porcentaje de financiamiento ofrecido por las instituciones financieras. Por otro lado, en el segmento de viviendas sociales, el impacto está ligado directamente a las políticas públicas de subsidios habitacionales.

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 partieron de un mínimo histórico de 1,91% registrado en noviembre de 2019, para luego ubicarse en 4,4% en junio de 2025. Persisten las mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos los cuales hoy, producto de mayores tasas, están exigiendo a los clientes demostrar mayores rentas. Asimismo, los mayores requerimientos de capital y liquidez, junto con los límites en el apalancamiento que establece Basilea III, generan un impacto en la capacidad de

los bancos para colocar créditos incluyendo los préstamos hipotecarios, por lo que el porcentaje del valor de la vivienda que los bancos están dispuestos a financiar ha disminuido y han aumentado los costos de préstamos para los consumidores. Es predecible, por tanto, que en tiempos de estrés financiero, la disponibilidad de crédito se restrinja aún más.

Impacto en Empresas Socovesa:

La capacidad de compra de los clientes en ambos segmentos se ve comprometida por las restricciones crediticias, afectando directamente la demanda por los productos de la compañía. Además, los cambios en las políticas de subsidios incrementan la incertidumbre en la planificación de proyectos destinados a segmentos más vulnerables.

Medidas de Mitigación:

- Desarrollo de productos alineados con las políticas habitacionales y subsidios disponibles.
- Participación en programas públicos de subsidios que facilitan el acceso a financiamiento por parte de los clientes.
- Optimización de procesos internos para maximizar la adjudicación de subsidios y facilitar la compra en segmentos sociales.
- Seguimiento de las tasas de interés y del acceso al crédito por parte de los clientes.

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

Cambios en la estabilidad política o en las normativas regulatorias pueden tener un impacto significativo en la factibilidad y rentabilidad de los proyectos inmobiliarios. Esto incluye modificaciones de planes reguladores, permisos de construcción, leyes tributarias, exigencias ambientales y planes reguladores.

Un tema que actualmente está siendo ampliamente debatido es el de la permisología y su impacto en las diferentes industrias, incluyendo la inmobiliaria y construcción, generando un relevante aumento de los costos para los desarrolladores.

Impacto en Empresas Socovesa:

Las modificaciones regulatorias podrían incrementar los costos de desarrollo y los plazos de ejecución, lo que podría comprometer la rentabilidad proyectada de los proyectos. Además, la incertidumbre regulatoria afecta la planificación a mediano y largo plazo.

Medidas de Mitigación:

- Adquisición de terrenos con permisos preliminares y/o anteproyectos aprobados para minimizar riesgos de retrasos regulatorios.
- Monitoreo constante de cambios normativos y su impacto en la rentabilidad de los proyectos.
- Participación en gremios y asociaciones del sector inmobiliario para contribuir a un diálogo constructivo sobre las reformas regulatorias.

e. Disponibilidad de Terrenos

La disponibilidad de terrenos es un factor clave para garantizar la continuidad operativa y el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. Empresas Socovesa mantiene una política activa de

adquisición de terrenos, asegurando un stock suficiente para cubrir las necesidades de desarrollo de los próximos **3 a 5 años**. Sin embargo, la volatilidad del mercado de tierras, especialmente en contextos de incertidumbre económica, puede afectar la disponibilidad y el precio de los terrenos, incrementando los costos y reduciendo la competitividad.

En 2023, la compañía optó por limitar la compra de tierras como respuesta a las condiciones del mercado, manteniendo esta política durante 2024 y el 2025. Actualmente, las adquisiciones se realizan bajo estrictos análisis de oportunidad, considerando factores como la ubicación, el potencial de desarrollo y las regulaciones aplicables. 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

En un escenario de menor dinamismo económico, las transacciones de terrenos tienden a ralentizarse, ya que las expectativas de precio entre compradores y vendedores divergen. Esto puede restringir el acceso a terrenos o generar sobrecostos para proyectos futuros.

Medidas de Mitigación:

- Evaluación continua del portafolio de terrenos, priorizando adquisiciones en ubicaciones de alto potencial.
- Toda vez que el ciclo económico lo permita, la compañía hace un análisis del mercado de tierras para identificar oportunidades competitivas en función de la coyuntura económica.
- Delegación de la gestión de tierras a un equipo especializado en la evaluación y compra, asegurando un enfoque profesional y eficiente.

f. Riesgos de Siniestros

Los proyectos inmobiliarios están expuestos a riesgos de siniestros que podrían afectar tanto la infraestructura como la continuidad de las operaciones. Estos riesgos incluyen incendios, accidentes laborales, daños a activos y reclamos de responsabilidad civil.

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.

Empresas Socovesa ha implementado una política integral de seguros para mitigar estos riesgos, que incluye:

- **Todo Riesgo Construcción:** Cubre desde la demolición inicial hasta la recepción municipal de las propiedades.
- **Seguro de Vida de sus trabajadores**
- **Seguro de Incendio:** Protege las viviendas hasta el momento de su escrituración.
- **Responsabilidad Civil:** Cubre posibles demandas derivadas de accidentes laborales u otros incidentes durante la construcción.

Impacto en Empresas Socovesa:

Si bien los seguros mitigan gran parte de los riesgos, los siniestros pueden generar retrasos en los proyectos y costos indirectos, afectando la relación con los clientes y los plazos comprometidos.

Medidas de Mitigación:

- Selección de corredores de seguros con experiencia en la industria y en el diseño de pólizas ad hoc para proyectos específicos.
- Evaluación periódica de los riesgos asociados a cada proyecto y actualización de las coberturas aseguradas según las necesidades identificadas.
- Fomentar una cultura de prevención de riesgos en toda la organización, minimizando la probabilidad de ocurrencia de siniestros.
- 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. Riesgo Medioambiental

El cambio climático y las regulaciones ambientales representan desafíos significativos para la industria inmobiliaria. Factores como inundaciones, sequías o normativas más estrictas pueden impactar la viabilidad económica de los proyectos y los plazos de ejecución. Las regulaciones ambientales en Chile han aumentado en forma relevante, siendo cada vez más exigentes. En muchos casos, éstas generan mayores costos y tiempos de desarrollo además de posibles modificaciones de los proyectos para cumplir con la normativa.

Parte de la estrategia de mitigación de este riesgo contempla el diseño de proyectos que contemplen estos cambios y la implementación de la estrategia de cumplimiento ambiental que permite dotar a los equipos de herramientas conceptuales y operativas para lograr el cumplimiento de los compromisos y las regulaciones ambientales aplicadas a todos los proyectos de la compañía.

Impacto en Empresas Socovesa:

Los riesgos medioambientales pueden aumentar los costos de desarrollo y generar retrasos en la obtención de permisos. Además, el cambio climático presenta riesgos de largo plazo para proyectos ubicados en zonas vulnerables.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de la política y el plan de gestión de cumplimiento ambiental que asegure el cumplimiento de las normativas vigentes.
- Evaluación constante de los riesgos ambientales y la incorporación de criterios de sostenibilidad en el diseño de proyectos.
- Cumplimiento estricto de la normativa medioambiental, incluyendo la evaluación de impacto ambiental (DIA) y la implementación de medidas de adaptación al cambio climático.
- Monitoreo de los compromisos adquiridos en los estudios de impacto ambiental y acciones de mitigación en la construcción.

h. 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 mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de Recursos Humanos realizan en forma permanente en cada obra, como forma de hacer seguimiento y monitoreo a potenciales nuevos riesgos operativos.

Asimismo, 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 estacionalidad genera riesgos significativos, ya que cualquier retraso en la recepción municipal de proyectos o en la formalización de las escrituras puede impedir el reconocimiento de ingresos y utilidades dentro del ejercicio presupuestado. Esta situación también afecta la recuperación de los flujos de caja provenientes de dichas ventas, incrementando temporalmente el nivel de endeudamiento y el costo financiero.

Impacto en Empresas Socovesa:

La dependencia de un trimestre para alcanzar los objetivos anuales puede generar fluctuaciones en los resultados financieros y afectar las métricas clave evaluadas por analistas, inversionistas y la banca. Un retraso significativo podría desencadenar revisiones negativas en la percepción del mercado sobre la estabilidad de la compañía.

Medidas de Mitigación:

- Optimización de la programación de obras para distribuir de manera más uniforme las escrituraciones a lo largo del año.
- Seguimiento y coordinación de los tramites ligados a los permisos y recepciones municipales.
- Monitoreo continuo del avance de proyectos y su impacto en las metas presupuestarias de ingresos y caja.

b. Riesgo de Ciclo de Negocio

El desarrollo de proyectos inmobiliarios implica largos ciclos que pueden extenderse hasta **30 meses** en el caso de edificios y **14 meses** en proyectos de casas, sin considerar el tiempo previo de adquisición y planificación del terreno. Esto genera un desfase entre las decisiones de inversión y la materialización de las ventas, exponiendo a la compañía a desbalances entre la oferta y la demanda real del mercado.

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.

Impacto en Empresas Socovesa:

Las fluctuaciones del mercado durante el ciclo de desarrollo pueden afectar los precios proyectados, las rentabilidades estimadas y la velocidad de venta, especialmente en contextos de alta inflación o incremento de los costos de construcción.

Medidas de Mitigación:

- Monitoreo constante de los costos de construcción, ajustando precios en las unidades no vendidas siempre que la demanda lo permita.
- Gestión activa del portafolio de proyectos, equilibrando el avance de obras con las ventas para maximizar la rentabilidad.
- Evaluaciones periódicas de mercado para ajustar las decisiones de inversión de acuerdo con las tendencias y proyecciones actuales.

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.

Impacto en Empresas Socovesa:

- Incremento en los costos financieros debido a variaciones en tasas de interés.
- Limitaciones en la capacidad de acceder a financiamiento en momentos críticos del ciclo económico.
- Riesgo de descalce en los flujos de caja en caso de baja liquidez.

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 30 de junio de 2025			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 30.06.2025 M\$	Tasa de pérdida esperada M\$	Pérdida esperada M\$
Cientes ventas viviendas	51.049.465	0,15%	77.487
Documentos por cobrar	21.809.486	4,02%	876.459
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	6.950.522	0,29%	20.341
Cientes ventas varias	2.720.180	3,92%	106.743
Otras cuentas por cobrar	2.412.112	68,23%	1.645.739
Fondo a rendir	342.915	0,00%	0
Anticipo a proveedores	249.953	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	221.996	0,00%	0
Total	85.756.629		2.726.769

Para un mejor entendimiento ver Nota 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. Estos fondos se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que buscan contar con los 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 en general. 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 2025 consiste en mantener controlados los equilibrios inmobiliarios, priorizando el uso eficiente del capital y la disciplina financiera. 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\$	30.06.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	181.862.876	76.486.769	270.990.273	1.529.656	0	530.869.574
Factoring	663.678	0	0	0	0	663.678
Pasivos por Arrendamiento	171.753	346.904	1.516.077	1.269.918	0	3.304.652
Instrumentos derivados	97.633	0	519.639	0	0	617.272
Totales	182.795.940	76.833.673	273.025.989	2.799.574	0	535.455.176
% sobre total de pasivos financieros	34,1%	14,3%	51,0%	0,5%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	30.06.2025 Corriente M\$	30.06.2025 No Corriente M\$	30.06.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	529.339.918	1.529.656	530.869.574
Factoring	663.678	0	663.678
Pasivos por Arrendamiento	2.034.734	1.269.918	3.304.652
Instrumentos derivados	617.272	0	617.272
Totales	532.655.602	2.799.574	535.455.176
% sobre total de pasivos financieros	99,5%	0,5%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	30.06.2025 Tasa Fija M\$	30.06.2025 Tasa Variable M\$	30.06.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	530.869.574	0	530.869.574
Factoring	663.678	0	663.678
Pasivos por Arrendamiento	3.304.652	0	3.304.652
Instrumentos derivados	617.272	0	617.272
Totales	535.455.176	0	535.455.176
% sobre total de pasivos financieros	100%	0,0%	100%

Durante el periodo en cuestión, la razón ácida se mantuvo respecto de los niveles presentados en diciembre de 2024 y junio 2024 y la liquidez corriente disminuyó levemente.

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	06M 25	12M 24	06M 24
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,6x	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 30 de junio de 2025 está compuesta en un 26,9% en pesos un 61,4% en UF y un 11,7% en US\$.

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.

A continuación, se presenta un cuadro con la composición de los créditos financieros susceptibles de renovaciones periódicas promedio al 30 de junio de 2025, una simulación de la variación de la tasa y el impacto que tendría sobre el gasto financiero de la compañía:

Denominación de la deuda	Deuda promedio en UF año 2025	Aumento/Disminución en puntos base tasa	Efecto en el Gasto Financiero Trimestre en (UF)	% Gasto Financiero al 30.06.2025
Pesos chilenos	6.253.277	+285/-285	+/- 89.031	14,96%
US \$	818.011	+285/-285	+/- 11.646	1,96%
UF	6.994.115	+285/-285	+/- 99.578	16,73%
			200.256	33,64%

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 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.

Al 30 de junio de 2025 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.

Medidas de Mitigación (entre otras):

- Contratación de derivados de cobertura para mitigar riesgos de tipo de cambio y tasas de interés.
- Planificación detallada de flujo de caja, incluyendo proyecciones de corto, mediano y largo plazo.
- Mantenimiento de líneas de crédito aprobadas y disponibles como respaldo ante imprevistos.

d. Clasificación de Riesgo

Empresas Socovesa es clasificada anualmente por dos empresas clasificaciones de riesgo. Dichas clasificaciones son 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, entre otros. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la empresa enfrenta el riesgo de una rebaja en su clasificación, 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 compañía.

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB-	1a Clase N3	Estables	abr-25
ICR	BB+	Segunda Clase	En Observación	may-25

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. 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. Un manejo inadecuado de reclamos puede dañar la reputación de la marca y exponer a la compañía a noticias adversas en medios de comunicación y redes sociales. 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

Los defectos de construcción o una gestión deficiente de reclamos pueden generar conflictos con los clientes, afectando su percepción sobre la calidad del producto y el servicio ofrecido.

Medidas de Mitigación:

- Fortalecimiento de las áreas de Calidad y Postventa, garantizando la rápida resolución de inconvenientes.
- Implementación de controles de calidad rigurosos durante la construcción y pre-entrega de viviendas.
- Monitoreo de la satisfacción de los clientes y ajustes en los procesos según sus comentarios.

f. Riesgo Laboral

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: no contar con el personal idóneo para desempeñar

las funciones propias de la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto, entre otros, de accidentes, enfermedades profesionales, derechos fundamentales, despidos injustificados, etc. Asimismo, existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la compañía.

Las nuevas normativas imponen obligaciones estrictas en cuanto a la seguridad y el bienestar de sus trabajadores, pudiendo el incumplimiento de éstos transformarse en reclamos y litigios, compensaciones, multas, eventualmente la interrupción de proyectos y daño reputacional de la compañía.

Impacto en Empresas Socovesa:

El incumplimiento de normativas laborales puede resultar en multas, interrupciones de proyectos y daño reputacional, afectando la relación con colaboradores y comunidades.

Medidas de Mitigación:

- Código de Ética y Conducta Organizacional que implementa canales de denuncias anónimas para reportar infracciones de forma confidencial.
- Creación de un Comité Laboral para supervisar el cumplimiento de normativas vigentes, como la Ley 20.393, la Ley 21.595 y la Ley 21.643.
- Elaboración de protocolos de conducta destinados a minimizar los riesgos de incumplimiento, además de realizar auditorías y monitoreos para detectar y corregir posibles brechas.
- Programas de capacitación transversal para educar a los colaboradores sobre los riesgos laborales y normativas aplicables.
- Implementación de “Equipos de RRHH en obras”, formados por trabajadores y representantes de RRHH, que identifican las necesidades de los empleados y se buscan soluciones que promuevan un ambiente laboral saludable.

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

Con el creciente uso de tecnologías en la gestión de datos y operaciones, Empresas Socovesa se expone a riesgos relacionados con la seguridad de la información. Esto incluye ciberataques, fallas en la infraestructura tecnológica y vulnerabilidades en las conexiones remotas, especialmente en un modelo híbrido de trabajo.

Impacto en Empresas Socovesa:

Un incidente de ciberseguridad puede comprometer la información sensible de clientes, empleados y proveedores, además de interrumpir las operaciones críticas.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de protocolos de seguridad avanzados para proteger la información sensible de clientes, empleados y proveedores.
- Establecimiento de un Comité de Seguridad Informática y de Gobierno de Datos, encabezado por un especialista en ciberseguridad.
- Capacitación continua a los empleados sobre las buenas prácticas en seguridad informática.

h. Riesgo Reputacional

El riesgo reputacional se refiere a la posibilidad de que una acción o inacción por parte de Empresas Socovesa pueda dañar la percepción pública de la compañía, afectando su relación con los clientes, inversores y otros grupos de interés. Esto incluye el impacto en la lealtad de los clientes, la percepción de la calidad de los productos y servicios, y la integridad de las operaciones.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de un plan de gestión de crisis para la resolución de posibles afectaciones operacionales.
- Estrategias de comunicación transparentes hacia los grupos de interés, con énfasis en la gestión de la relación con las comunidades vecinas y los clientes.
- Proactivamente asegurar que todos los proyectos cumplan con las expectativas ambientales, sociales y de calidad, mitigando así el riesgo reputacional.

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
		30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	46.375	1.009.888	0	0	46.375	1.009.888	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		46.375	1.009.888	0	0	46.375	1.009.888	
Pagarés	Valor razonable	718.842	1.125.640	984.752	1.631.916	1.703.594	2.757.556	Nivel 2
Instrumentos Derivados	Valor razonable	1.048.437	0	0	0	1.048.437	0	Nivel 2
Otros Instrumentos	Valor razonable	0	0	4.531	4.531	4.531	4.531	Nivel 3
Otros Activos Financieros		1.767.279	1.125.640	989.283	1.636.447	2.756.562	2.762.087	
Total activos financieros		1.813.654	2.135.528	989.283	1.636.447	2.802.937	3.771.975	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	617.272	470.985	0	0	617.272	470.985	Nivel 2
Otros pasivos financieros		617.272	470.985	0	0	617.272	470.985	
Total pasivos financieros		617.272	470.985	0	0	617.272	470.985	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

Ganancia (pérdida) básica por acción	30.06.2025	30.06.2024
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora M\$	(8.170.758)	(14.984.737)
Número de acciones	1.223.935.691	1.223.935.691
Ganancia (pérdida) básica por acción (\$ por acción)	(6,6758)	(12,2431)

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	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(8.170.758)	(14.984.737)
+ (-) Variaciones de activos y pasivos a valor razonable no realizadas	0	0
Utilidad (pérdida) líquida distribuable	(8.170.758)	(14.984.737)

33. HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 06 de agosto de 2025, nuestras filiales Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. e Inmobiliaria Arcilla Roja S.A. han adquirido al Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile el 100% de las acciones y cuentas por cobrar de que dicha entidad era titular en nuestra coligada Madagascar SpA, propietaria esta última del Proyecto Inmobiliario Madagascar, ubicado en Avda. Sebastián Piñera Echenique N°220, comuna de Las Condes, Santiago (el "Proyecto Madagascar").

En razón de ello, nuestra filial Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. ha pasado a ser titular del 97% de las acciones de la sociedad Madagascar SpA y nuestra filial Inmobiliaria Arcilla Roja S.A. ha pasado a ser titular de cuentas por cobrar a la referida sociedad.

El otro accionista de Madagascar SpA seguirá siendo la sociedad no relacionada Inversiones Projecta Limitada, que mantiene un 3% de las acciones.

La transacción tiene como propósito retomar la ejecución de la etapa habitacional del Proyecto Madagascar dentro del segundo semestre del año en curso, y considera un precio total de adquisición de las acciones y cuentas por cobrar equivalente a UF.80.000.-, pagaderas en 4 cuotas iguales de UF.20.000.- cada una, con vencimiento los días 06 de agosto, 25 de septiembre, 25 de noviembre y 29 de diciembre, todos del año 2025.

Al haberse adquirido las cuentas por cobrar señaladas en un monto inferior a su valor contable, la operación generará un efecto financiero positivo que se reflejará en los Estados Financieros Consolidados de la sociedad al 30 de septiembre de 2025.

Finalmente, se informa que como consecuencia de esta adquisición, los pasivos que mantiene Madagascar SpA para con el Banco Scotiabank por un monto aproximado de UF.961.170.- pasarán a consolidarse íntegramente en los Estados Financieros de Socovesa.

- Con posterioridad al cierre de los EEEF al 31 de marzo 2025, nuestra coligada Madagascar SpA nos había informado que se mantenía en incumplimiento de sus obligaciones para con el Banco Scotiabank y en proceso de negociaciones con tal institución financiera respecto de la continuidad del proyecto desarrollado por dicha empresa en terrenos ubicados en Avenida Presidente Sebastián Piñera Echenique (ex Calle Cuarto Centenario) N° 220, comuna de Las Condes.

Al cierre de los presentes estados financieros, Madagascar SpA había dado cumplimiento a sus obligaciones financieras y renovado el préstamo con el Banco Scotiabank (capital más intereses) por un monto de UF961.170.-

Entre el 1° de julio y el 22 de agosto de 2025, fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.

-

HECHOS RELEVANTES

Período desde el 1 de enero de 2025 al 30 de junio de 2025

1. Junta de Accionistas.

Con fecha 29 de abril de 2025 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas en la que se tomaron los siguientes acuerdos relevantes:

- Se aprobó la Memoria Anual y los Estados Financieros auditados, correspondientes al año comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.
- Se aprobó la absorción de las pérdidas del ejercicio 2024 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 eligió al Directorio de la Sociedad para el período Mayo 2025 – Abril 2028, quedando compuesto por los señores: Fernando Barros Tocornal, René Castro Delgado, Javier Gras Rudolf, Rodrigo Gras Rudolf, José Tomás Izquierdo Silva, María Dolores Lasen Martorell (directora independiente) y Fabiola Negrón Granzotto.
- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2025 a la firma de auditoría Deloitte Auditores y Consultores Limitada.
- Se fijó al Diario Electrónico El Mostrador como periódico en que se publicarán los avisos de citación a Juntas de Accionistas.

2. Directorio.

Con fecha 13 de mayo de 2025, en sesión extraordinaria de Directorio se acordó por unanimidad de sus miembros designar como Presidente de Socovesa S.A. para el período Mayo 2025 - Abril 2028 al Sr. Javier Gras Rudloff y como su Vicepresidente por igual período al Sr. René Castro Delgado. Además, se conformó el Comité de Directores, quedando integrado por la directora independiente Sra. María Dolores Lasen Martorell y por los directores Sres. Fernando Barros Tocornal y José Tomás Izquierdo Silva. La Presidencia de este Comité recaerá en la Sra. Lasen.

3. Cambios en la Administración.

Con fecha 13 de mayo de 2025, en sesión extraordinaria de Directorio, el Directorio y el Gerente General, Sr. Mauricio Varela Labbé, acordaron su cese en el cargo el día 30 de junio de 2025.

Con fecha 29 de mayo de 2025, en sesión ordinaria de Directorio, se acordó designar como Gerente General y Representante Legal de Socovea S.A. al Sr. César Antonio Barros Soffia, a contar del martes 01 de julio de 2025.

Al 22 de agosto de 2025 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 22 de agosto de 2025, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe, referido al 30 de junio de 2025, de acuerdo al siguiente detalle:

CONSOLIDADO

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios	X.....
Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios	X.....
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios	X.....
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios	X.....
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios	X.....
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios	X.....
Análisis Razonado	X.....
Hechos relevantes	X.....

NOMBRE

CARGO

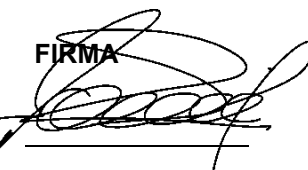
R.U.T

FIRMA

JAVIER GRAS RUDLOFF

PRESIDENTE

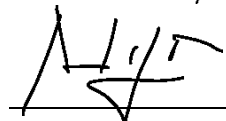
7.232.243-6



RENÉ CASTRO DELGADO

VICE-PRESIDENTE

7.259.661-7



MARÍA DOLORES LASÉN
MARTORELL

DIRECTORA

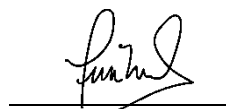
7.053.502-5



FABIOLA NEGRÓN GRANZOTTO

DIRECTORA

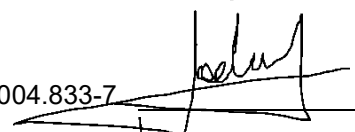
12.706.854-2



RODRIGO GRAS RUDLOFF

DIRECTOR

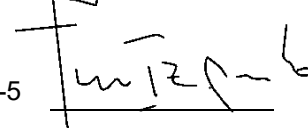
10.004.833-7



JOSÉ TOMÁS IZQUIERDO SILVA

DIRECTOR

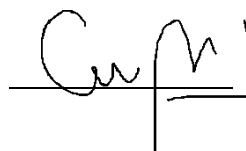
7.015.896-5



CÉSAR BARROS SOFFIA

GERENTE GENERAL

13.435.545-K





EMPRESAS 
SOCOVESA

ANÁLISIS RAZONADO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS A JUNIO DE 2025



ÍNDICE

RESULTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO, 2025

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.

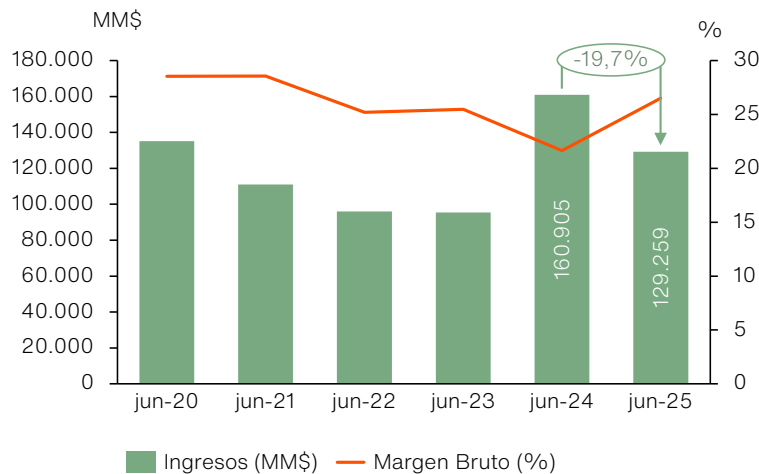
- i. Aspectos destacados del periodo
- ii. Análisis de resultados
 - a. Balance
 - b. Estado de Resultados
 - c. Flujo de Efectivo
- iii. Indicadores financieros
- iv. Cifras de gestión y CMF
 - a. Contexto del periodo
 - b. Cifras de gestión
- v. Análisis de las diferencias que puedan existir entre 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 Y COMUNICACIONES FINANCIERAS

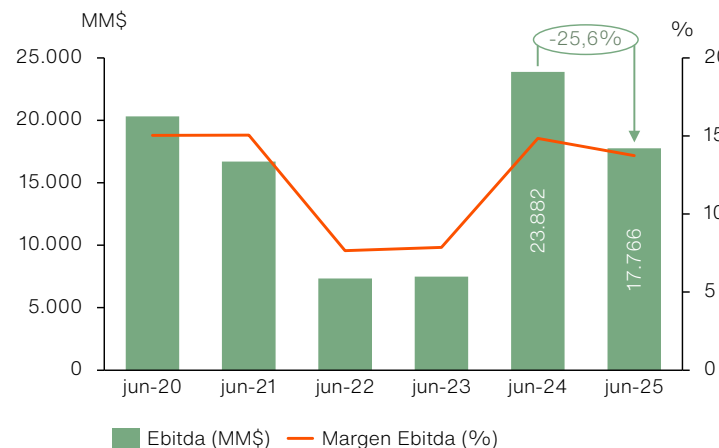
Andrea Wormald L.
awormald@eess.cl

I. ASPECTOS DESTACADOS DEL PERIODO

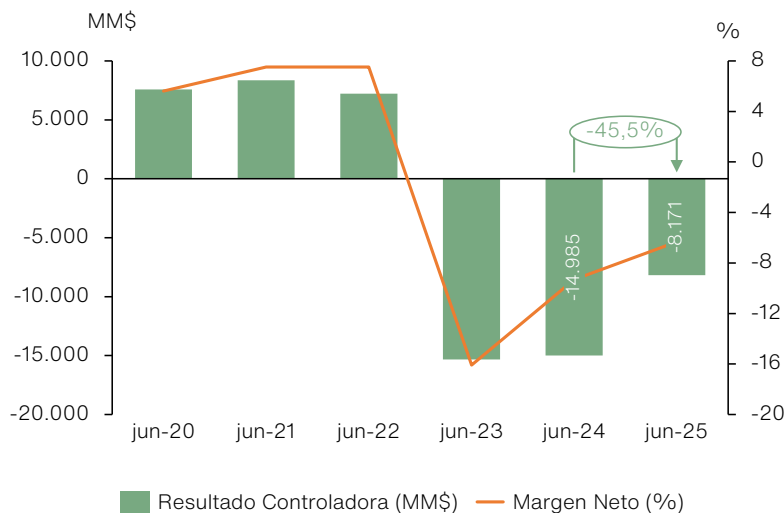
- Los ingresos de la compañía para el primer semestre alcanzaron a MM\$129.259. Esto representa una disminución de un 19,7% en comparación con el mismo periodo de 2024 afectados por menor escrituración de viviendas nuevas y de inmuebles recibidos en parte de pago.



- El margen bruto total se situó en 26,5% aumentando 4,9 puntos porcentuales respecto a junio de 2024 impulsado por una mayor escrituración en proyectos de Almagro.
- Los gastos de administración aumentaron 6,4% en términos nominales y 1,8% en términos reales. El alza real responde, entre otros, a mayor gasto por concepto de contribuciones (+30,5%) y gastos de comercialización (+10,8%), los cuales fueron compensados por un menor gasto real en remuneraciones (-4,2%).
- El EBITDA del periodo alcanzó MM\$17.766, lo que representa una caída del 25,6% con respecto a junio de 2024. Esto se atribuye a una menor ganancia bruta del periodo por los menores ingresos facturados y a un mayor gasto de administración. No obstante, el margen EBITDA disminuyó en menor medida (-1,1 puntos porcentuales), pasando de 14,8% a 13,7%.



- El stock de deuda financiera neta disminuyó un 11,2% respecto de diciembre de 2024, alcanzando MM\$532.358. Esta reducción se debe a una menor deuda financiera bruta (-11,5%), en línea con lo proyectado por la compañía.
- El flujo operacional al cierre del periodo alcanzó a MM\$72.817 (lo que se compara favorablemente con el flujo respectivo del primer semestre de 2024). Esta variación se explica principalmente por movimientos de capital de trabajo.
- Los gastos financieros totales, que incluyen los gastos financieros en resultado y los activados en el periodo, se redujeron un 40,8% en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido fundamentalmente a la disminución de la deuda financiera promedio (-19%) y a las menores tasas de interés del periodo. Asimismo, los intereses pagados a nivel de flujo de caja disminuyeron un 33,9%, en línea con las menores tasas observadas y la menor deuda financiera.
- La tasa de capitalización de gastos financieros disminuyó 8,3 puntos porcentuales, alcanzando un 13,0%. Durante este semestre, a pesar de la menor activación, el gasto financiero en resultado disminuyó, en línea con lo anunciado por la compañía (-34,6%).
- El ratio de deuda financiera neta sobre EBITDA se ubicó en 9,5 veces, mientras que la cobertura de gastos financieros totales alcanzó 0,8 veces, nivel levemente superior que el registrado el primer semestre de 2024.
- El resultado atribuible a los propietarios de la controladora fue de -MM\$8.171, lo que representa una menor pérdida en comparación al mismo periodo del año anterior -MM\$14.985. Esta menor pérdida fue consecuencia principalmente de un mejor margen bruto y de menores gastos financieros.



- A junio, la compañía registró promesas netas por MUF 2.254, lo que representa una disminución del 20,0% en comparación con el mismo periodo de 2024.
- El saldo vendido por facturar al cierre del periodo ascendió a MUF 4.943. De esta cifra, existen MUF 2.724 que podrían ser escrituradas durante 2025. No obstante, la compañía ha hecho una reproyección de sus ingresos estimando que estos alcanzarán a MUF 6.550 (-18% respecto del presupuesto) producto de fundamentalmente de menores ingresos provenientes tanto de la

venta de tierra como de la facturación de viviendas. La baja en los ingresos por venta de tierra (-MUF 647 aproximadamente) se desfasarían para los próximos periodos.

Filial	Facturación Real a jun-2025 (a)	Saldo Vendido por Facturar el Año 2025 (b)	Facturación Comprometida 2025 (a) + (b)	Ppto. Facturación Total 2025	Real Proyectado Total 2025 (c)	% Cumplimiento 2025 (a+b) / (c)
Socovesa	MUF 978	MUF 1.934	MUF 2.912	MUF 4.060	MUF 3.040	95,8%
Almagro	MUF 1.720	MUF 464	MUF 2.184	MUF 3.000	MUF 2.570	85,0%
Pilares	MUF 425	MUF 326	MUF 751	MUF 850	MUF 850	88,4%
SDC	MUF 90	MUF 0	MUF 90	MUF 90	MUF 90	100,5%
TOTAL	MUF 3.214	MUF 2.724	MUF 5.938	MUF 8.000	MUF 6.550	90,7%

Notas:

Las cifras de facturación incluyen la 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 riesgos de ejecución propios del negocio.

- Dado el escenario de financiamiento que enfrentan los clientes, existe un riesgo comercial asociado a desistimientos mayores a los estimados, lo que podría generar un impacto en las escrituraciones de las promesas comprometidas. Esto representa un riesgo para la conversión de promesas en ingresos reales durante el 2S 2025. Especialmente relevante en Socovesa Sur y Pilares, donde las condiciones de financiamiento de clientes son más frágiles.
- Durante el primer semestre de 2025, la compañía lanzó cinco nuevos proyectos o etapas, por un potencial de ventas de MUF 3.684: cuatro de Almagro y uno de Socovesa. Todos, salvo el proyecto de Socovesa Santiago asociado al programa DS19, se lanzaron bajo la modalidad de venta en blanco.
- Al cierre de junio de 2025, la tasa de desistimientos trimestral alcanzó 27,1% (+0,4 puntos porcentuales a/a). En el acumulado del semestre, la tasa fue 26,6% (+4,4 puntos porcentuales vs. el primer semestre de 2024). El incremento se explica por condiciones crediticias más exigentes para los clientes, especialmente en los segmentos atendidos por Pilares y Socovesa Sur. El desempeño más estable de Almagro, con una tasa de desistimientos de 3,6% en los últimos seis meses, contribuyen a una base operativa menos expuesta frente al entorno actual.
- Durante el primer semestre de 2025, Empresas Socovesa operó en un entorno desafiante, marcado por condiciones de financiamiento restrictivas y una demanda contenida, especialmente en los segmentos de Socovesa y Pilares.

Ingresos consolidados:	MM\$ 129.259	-19,7% a/a
Margen bruto:	26,50%	+4,9 pp a/a.
EBITDA:	MM\$ 17.766	-25,6% a/a.
Pérdida atribuible a la controladora:	-MM\$ 8.171	disminución de la pérdida en 45,5% a/a.
Flujo operacional:	MM\$ 72.817	+69% a/a.
Deuda financiera neta:	MM\$ 532.358	-22,0% vs jun-24.

- Si bien el semestre cerró con una pérdida atribuible a la controladora, se observan algunas mejoras: mayor margen bruto producto de la escrituración de un mix de venta diferente y, menores gastos financieros. No obstante, persisten desafíos estructurales, como la baja velocidad de escrituración y las condiciones más restrictivas del financiamiento, que continúan presionando la rentabilidad del negocio.

- Con fecha 6 de agosto, posterior al cierre del primer semestre, las filiales Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. e Inmobiliaria Arcilla Roja S.A. adquirieron al Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile el 100% de las acciones y cuentas por cobrar que dicha entidad era titular en la coligada Madagascar SpA, propietaria esta última del Proyecto Inmobiliario Madagascar. Como resultado de esta operación, Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. pasó a ser titular del 97% de las acciones de la sociedad Madagascar SpA e Inmobiliaria Arcilla Roja S.A. se convirtió en titular de las cuentas por cobrar de la referida sociedad.

La transacción consideró un precio total de adquisición de las acciones y cuentas por cobrar equivalente a MUF 80 y tuvo como propósito retomar la ejecución de la etapa habitacional del Proyecto Madagascar dentro del segundo semestre del año en curso.

Si bien la operación generará un efecto financiero positivo por la adquisición de las cuentas por cobrar señaladas en un monto inferior a su valor contable, es importante señalar que esta transacción incorpora a la consolidación un pasivo financiero bancario con Scotiabank por aproximadamente MUF 961, lo que representa un incremento en la exposición financiera de la compañía, producto de la consolidación, el cual es compensado por la disminución del stock de deuda en MUF 2.042 del periodo.

- Empresas Socovesa enfrenta un entorno operativo desafiante, caracterizado por restricciones de financiamiento, un ritmo de ventas moderado y presión en los márgenes. Si bien se han logrado avances en disciplina financiera y control de gastos, el foco continuará en estabilizar los flujos, disminuir la exposición a riesgos financieros, fortalecer la eficiencia operativa y resguardar la liquidez. La compañía mantendrá una gestión activa de los riesgos financieros y comerciales, privilegiando la viabilidad de largo plazo por sobre resultados inmediatos.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS EMPRESAS SOCOVESA

a. BALANCE

Miles de \$					Miles de UF			
BALANCE	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Activos corrientes	374.370.650	474.488.096	(100.117.446)	-21,1%	9.534	12.351	(2.817)	-22,8%
Activos no corrientes	633.107.569	615.594.669	17.512.900	2,8%	16.123	16.024	99	0,6%
TOTAL ACTIVOS	1.007.478.219	1.090.082.765	(82.604.546)	-7,6%	25.657	28.375	(2.718)	-9,6%
Pasivos corrientes	636.089.098	716.290.400	(80.201.302)	-11,2%	16.199	18.645	(2.446)	-13,1%
Pasivos no corrientes	36.133.656	29.531.546	6.602.110	22,4%	920	769	151	19,7%
TOTAL PASIVOS	672.222.754	745.821.946	(73.599.192)	-9,9%	17.119	19.414	(2.295)	-11,8%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	331.287.245	339.363.113	(8.075.868)	-2,4%	8.437	8.834	(397)	-4,5%
Patrimonio atribuible a minoritarios	3.968.220	4.897.706	(929.486)	-19,0%	101	127	(26)	-20,7%
TOTAL PATRIMONIO	335.255.465	344.260.819	(9.005.354)	-2,6%	8.538	8.961	(423)	-4,7%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.007.478.219	1.090.082.765	(82.604.546)	-7,6%	25.657	28.375	(2.718)	-9,6%

ACTIVOS

Desde la perspectiva del activo, el balance consolidado de Empresas Socovesa se concentra principalmente en cuatro partidas: Inventarios corrientes, Inventarios no corrientes, Propiedades de inversión y Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. La evolución de estas cuentas es clave para entender el desempeño del negocio y su reflejo en los estados financieros.

A nivel consolidado, el total de activos disminuyó 7,6% respecto de diciembre de 2024, explicado por una caída de 21,1% en activos corrientes y un alza de 2,8% en activos no corrientes.

La reducción en los activos corrientes obedece, principalmente, a menores Inventarios corrientes (-17,6%), Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes (-30,8%) y Activos por impuestos corrientes, corrientes (-26,7%). En activos no corrientes, el aumento se explica por el alza en Inventarios, no corrientes (+4,8%), Activos por impuestos diferidos (+6,0%), Activos por impuestos corrientes, no corrientes (+15,5%) y Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes (+7,8%).

ACTIVOS	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Activos corrientes	374.370.650	474.488.096	(100.117.446)	-21,1%	9.534	12.351	(2.817)	-22,8%
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.097.156	5.868.796	(2.771.640)	-47,2%	79	153	(74)	-48,4%
Otros activos financieros corrientes	1.767.279	1.125.640	641.639	57,0%	45	29	16	53,6%
Otros activos no financieros corrientes	2.814.251	2.829.012	(14.761)	-0,5%	72	74	(2)	-2,7%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	72.728.853	105.134.141	(32.405.288)	-30,8%	1.852	2.737	(885)	-32,3%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	12.011	0	12.011		0,31	0,00	0	
Inventarios corrientes	279.813.676	339.733.910	(59.920.234)	-17,6%	7.126	8.843	(1.717)	-19,4%
Activos biológicos corrientes	67.432	612.922	(545.490)	-89,0%	2	16	(14)	-89,2%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	14.069.992	19.183.675	(5.113.683)	-26,7%	358	499	(141)	-28,2%
Activos no corrientes	633.107.569	615.594.669	17.512.900	2,8%	16.123	16.024	99	0,6%
Otros activos financieros no corrientes	989.283	1.636.447	(647.164)	-39,5%	25	43	(17)	-40,9%
Cuentas por cobrar no corrientes	10.301.007	10.764.145	(463.138)	-4,3%	262	280	(18)	-6,4%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	25.213.577	23.382.248	1.831.329	7,8%	642	609	33	5,5%
Inventarios, no corrientes	210.944.007	201.224.846	9.719.161	4,8%	5.372	5.238	134	2,6%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.567.980	1.502.926	65.054	4,3%	40	39	1	2,1%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	62.833.028	62.381.880	451.148	0,7%	1.600	1.624	(24)	-1,5%
Plusvalía	11.253.101	11.253.101	0	0,0%	287	293	(6)	-2,2%
Propiedades, planta y equipo	11.170.416	12.589.771	(1.419.355)	-11,3%	284	328	(43)	-13,2%
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	16.575.895	14.357.181	2.218.714	15,5%	422	374	48	13,0%
Propiedades de inversión	196.314.376	195.430.663	883.713	0,5%	4.999	5.087	(88)	-1,7%
Activos por impuestos diferidos	85.944.899	81.071.461	4.873.438	6,0%	2.189	2.110	78	3,7%
TOTAL ACTIVOS	1.007.478.219	1.090.082.765	(82.604.546)	-7,6%	25.657	28.375	(2.718)	-9,6%

Desde una mirada de gestión, es útil analizar los Inventarios en su conjunto (corrientes y no corrientes). Al 30 de junio de 2025, el saldo combinado alcanzó MM\$490.758., evidenciando una disminución de 9,3%. De ese total, MM\$385.358 corresponden a inventario inmobiliario disponible para la venta, valorizado al costo, que incluye viviendas terminadas y obras en ejecución¹.

INVENTARIOS TOTALES	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Terrenos	83.677.454	109.953.067	(26.275.613)	-23,9%	2.131	2.862	(731)	-25,5%
Viviendas terminadas	208.387.677	229.110.115	(20.722.438)	-9,0%	5.307	5.964	(657)	-11,0%
Viviendas recibidas en parte de pago	20.745.175	21.766.168	(1.020.993)	-4,7%	528	567	(38)	-6,8%
Otros inventarios	977.235	1.230.794	(253.559)	-20,6%	25	32	(7)	-22,3%
Obras en ejecución	176.970.142	178.898.612	(1.928.470)	-1,1%	4.507	4.657	(150)	-3,2%
TOTAL INVENTARIOS, CORR. Y NO CORR.	490.757.683	540.958.756	(50.201.073)	-9,3%	12.498	14.081	(1.583)	-11,2%
Total Inventarios a la venta	385.357.819	408.008.727	(22.650.908)	-5,6%	9.814	10.621	(807)	-7,6%

¹ Excluye i) las viviendas recibidas en partes de pago, por no haber sido desarrolladas por la compañía, ii) los terrenos, ya que estos si bien tienen un proyecto inmobiliario asociado, aún no ha comenzado su construcción, y iii) los otros inventarios.

Respecto de diciembre de 2024, las obras en ejecución disminuyeron 1,1%. Durante el semestre, las filiales lanzaron cinco nuevos proyectos o etapas, cuatro de los cuales se comercializan bajo venta en blanco, por lo que, su ejecución dependerá del avance comercial y su respectivo financiamiento. Del total de obras en ejecución, al 30 de junio de 2025 el 37,1% corresponde a proyectos lanzados bajo venta en blanco.

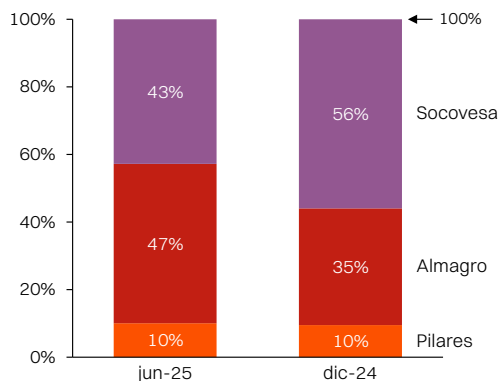
LANZAMIENTOS NUEVOS PROYECTOS/ETAPAS

VENTA POTENCIAL (MUF) POR TIPO DE PRODUCTO					
Periodo	Casas	Deptos. Loc. Com.	Oficinas	Total	
6M 25	424	2.701	170	389	3.684
6M 24	1.255	2.399	-	-	3.653
6M 23	-	-	-	-	-
6M 22	1.108	3.826	16	-	4.951
6M 21	1.045	3.102	-	-	4.147

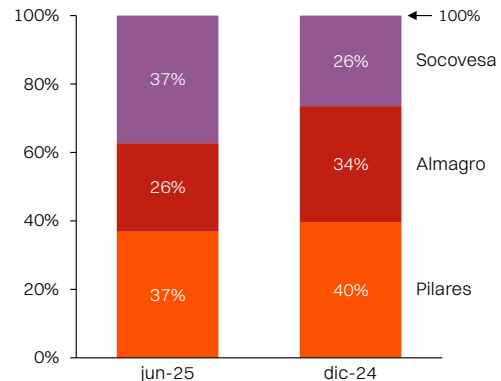
VENTA POTENCIAL (MUF) POR MARCA				
Periodo	Socovesa	Almagro	Pilares	Total
6M 25	424	3.260	-	3.684
6M 24	2.185	1.468	-	3.653
6M 23	-	-	-	-
6M 22	1.927	2.430	594	4.951
6M 21	1.581	1.219	1.347	4.147

La cuenta Viviendas terminadas disminuyó 9,0% respecto de diciembre de 2024. Aunque se registraron cuatro recepciones municipales en el período, se escrituraron más unidades de las que ingresaron al stock, generando una contracción neta. Las viviendas terminadas clasificadas como no corrientes corresponden a unidades piloto de Socovesa Santiago y Socovesa Sur, no disponibles aún para la venta.

COMPOSICIÓN DE LAS OBRAS EN EJECUCIÓN POR FILIAL



COMPOSICIÓN VIVIENDAS TERMINADAS CONTABLE POR FILIAL



Contablemente, las viviendas recepcionadas municipalmente se registran en Viviendas terminadas dentro de Inventarios (medidos al costo). Este stock incluye unidades con promesa de compraventa

y sin promesa. Al 30 de junio de 2025, el 44,8% del stock de viviendas terminadas, valorizado a precio de venta, contaba con promesa firmada, lo que implica un menor riesgo comercial respecto de las unidades sin promesa.

El banco de terrenos de la compañía se registra en tres cuentas del activo: Inventarios corrientes, Inventarios no corrientes y Propiedades de inversión, todos valorizados a costo histórico en pesos.

El total de terrenos disminuyó 8,3% respecto de diciembre de 2024, producto de la reducción en inventarios corrientes y no corrientes asociada al inicio de nuevos proyectos durante el semestre y la no adquisición de nuevos paños.

COMPOSICIÓN DE TERRENOS	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Terrenos Inventario corriente y no corriente	83.677.454	109.953.067	(26.275.613)	-23,9%	2.131	2.862	(731)	-25,5%
Terrenos Propiedades de Invers	159.966.785	157.939.927	2.026.858	1,3%	4.074	4.111	(37)	-0,9%
Urbanizaciones	33.625.582	34.730.249	(1.104.667)	-3,2%	856	904	(48)	-5,3%
Bienes inmuebles	2.722.009	2.760.487	(38.478)	-1,4%	69	72	(3)	-3,5%
TOTAL TERRENOS	279.991.830	305.383.730	(25.391.900)	-8,3%	7.130	7.949	(819)	-10,3%

Durante el primer semestre, la compañía vendió un terreno ubicado en Huechuraba, por un monto equivalente a MUF 90.

Al cierre de junio de 2025, Empresas Socovesa posee un banco de tierras total de MUF 8.015, incluyendo el 100% del terreno “off-balance” ubicado en San Bernardo, el cual se encuentra pagado. El detalle por comuna de los terrenos registrados como Propiedades de inversión se presenta en la Nota 24 de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

	A JUNIO 2025 (miles de \$)				
	TERRENOS EN INVENTARIO CORR. Y NO CORR.	TERRENOS PROP. DE INVERSIÓN	TOTAL TERRENOS ON BALANCE	TERRENOS OFF BLANACE (100%)	TOTAL TERRENOS
Socovesa	35.724.768	99.788.610	135.513.378	71.088.141	206.601.519
Almagro	24.269.623	15.341.911	39.611.534		39.611.534
Pilares	23.683.063	36.175.207	59.858.270		59.858.270
SDC	-	924.500	924.500		924.500
Linderos	-	7.736.557	7.736.557		7.736.557
M\$	83.677.454	159.966.785	243.644.239	71.088.141	314.732.380
MUF	2.131	4.074	6.205	1.810	8.015

Nota:

El terreno off balance del cuadro se presenta consolidado al 100%. El VPP de la compañía correspondiente a este terreno alcanza a MUF 1.213 equivalente al 67% del terreno Los Cóndores (San Bernardo).

Las cuentas de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar disminuyeron 30,8% respecto de diciembre de 2024, principalmente por las bajas en Clientes ventas viviendas (-35,6%) y Clientes otras ventas inmobiliarias – terrenos (-42,4%). Estas variaciones responden a la estacionalidad del negocio y a la dinámica propia del ciclo comercial inmobiliario.

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	12M 24	DIF	% VAR	6M 25	12M 24	DIF	% VAR
Cientes ventas viviendas	51.049.465	79.280.349	(28.230.884)	-35,6%	1.300	2.064	(764)	-37,0%
Documentos por cobrar	12.791.262	12.546.927	244.335	1,9%	326	327	(1)	-0,3%
Otras cuentas por cobrar	2.412.112	2.227.686	184.426	8,3%	61	58	3	5,9%
Cientes otras ventas	6.950.522	12.059.921	(5.109.399)	-42,4%	177	314	(137)	-43,6%
Inmobiliarias - Terrenos								
Cientes ventas varias	1.437.397	724.271	713.126	98,5%	37	19	18	94,2%
Anticipo a proveedores	249.953	390.250	(140.297)	-36,0%	6	10	(4)	-37,3%
Fondo a rendir	342.915	244.446	98.469	40,3%	9	6	2	37,2%
Cuentas corrientes del personal	221.996	231.861	(9.865)	-4,3%	6	6	(0)	-6,3%
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.726.769)	(2.571.570)	(155.199)	6,0%	-69	-67	(3)	3,7%
TOTAL	72.728.853	105.134.141	(32.405.288)	-30,8%	1.852	2.737	(885)	-32,3%

Los activos por impuestos diferidos aumentaron 6,0% respecto de diciembre de 2024, explicados principalmente por un mayor reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas fiscales (+11,2%) y por corrección monetaria de existencias (+3,6%).

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	12M 24	DIF	% VAR	6M 25	12M 24	DIF	% VAR
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	2.890.261	4.523.767	(1.633.506)	-36,1%	74	118	(44)	-37,5%
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	587.732	555.064	32.668	5,9%	15	14	1	3,6%
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	51.995.589	50.212.200	1.783.389	3,6%	1.324	1.307	17	1,3%
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.358.000	1.336.788	21.212	1,6%	35	35	(0)	-0,6%
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	35.134.931	31.603.158	3.531.773	11,2%	895	823	72	8,8%
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.095.396	2.328.202	(232.806)	-10,0%	53	61	(7)	-11,9%
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	892.255	1.202.151	(309.896)	-25,8%	23	31	(9)	-27,4%
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	94.954.164	91.761.330	3.192.834	3,5%	2.418	2.389	30	1,2%
Compensación impuestos diferidos	(9.009.265)	(10.689.869)	1.680.604	-15,7%	(229)	(278)	49	-17,5%
Total Activos por impuestos diferidos	85.944.899	81.071.461	4.873.438	6,0%	2.189	2.110	78	3,7%

PASIVOS Y PATRIMONIO

La compañía financia su capital de trabajo mediante líneas de crédito compuestas fundamentalmente por préstamos de corto plazo otorgados a sus filiales inmobiliarias. La compañía a esta fecha no cuenta con financiamientos distintos a los que tradicionalmente acostumbra el negocio inmobiliario².

La compañía mantiene una gestión activa de su pasivo financiero, orientada a avanzar hacia una estructura más equilibrada y consistente con su capacidad de generación de flujos.

² La compañía no cuenta con financiamientos *mezzanine*, preferentes o similares

Al 30 de junio de 2025, los pasivos consolidados totalizaron MM\$672.223, lo que representa una disminución de 9,9% respecto de diciembre de 2024. Esta reducción obedece a una caída de 11,2% en pasivos corrientes, que más que compensó el incremento de 22,4% en pasivos no corrientes.

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Pasivos corrientes	636.089.098	716.290.400	(80.201.302)	-11,2%	16.199	18.645	(2.446)	-13,1%
Otros pasivos financieros corrientes	532.655.602	602.881.688	(70.226.086)	-11,6%	13.565	15.693	(2.128)	-13,6%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	78.491.823	86.132.659	(7.640.836)	-8,9%	1.999	2.242	(243)	-10,8%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11.976.880	11.659.208	317.672	2,7%	305	303	2	0,5%
Otras provisiones corrientes	4.652.406	5.226.298	(573.892)	-11,0%	118	136	(18)	-12,9%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	3.364.159	4.562.842	(1.198.683)	-26,3%	86	119	(33)	-27,9%
Otros pasivos no financieros corrientes	4.948.228	5.827.705	(879.477)	-15,1%	126	152	(26)	-16,9%
Pasivos no corrientes	36.133.656	29.531.546	6.602.110	22,4%	920	769	151	19,7%
Otros pasivos financieros no corrientes	2.799.574	2.282.143	517.431	22,7%	71	59	12	20,0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	15.459.297	10.347.377	5.111.920	49,4%	394	269	124	46,2%
Otras provisiones no corrientes	8.022.149	7.157.079	865.070	12,1%	204	186	18	9,7%
Pasivo por impuestos diferidos	9.852.636	9.744.947	107.689	1,1%	251	254	(3)	-1,1%
TOTAL PASIVOS	672.222.754	745.821.946	(73.599.192)	-9,9%	17.119	19.414	(2.295)	-11,8%
			0				0	
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	331.287.245	339.363.113	(8.075.868)	-2,4%	8.437	8.834	(397)	-4,5%
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	0	0,0%	3.252	3.324	(72)	-2,2%
Prima de emisión	49.597.096	49.597.096	0	0,0%	1.263	1.291	(28)	-2,2%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	152.849.641	161.020.399	(8.170.758)	-5,1%	3.893	4.191	(299)	-7,1%
Otras reservas	1.151.911	1.057.021	94.890	9,0%	29	28	2	6,6%
Patrimonio atribuible a minoritarios	3.968.220	4.897.706	(929.486)	-19,0%	101	127	(26)	-20,7%
TOTAL PATRIMONIO	335.255.465	344.260.819	(9.005.354)	-2,6%	8.538	8.961	(423)	-4,7%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.007.478.219	1.090.082.765	(82.604.546)	-7,6%	25.657	28.375	(2.718)	-9,6%

La principal partida que explica la variación es Otros pasivos financieros corrientes, que disminuyó 11,6%, principalmente por el pago de préstamos bancarios (-11,7%).

OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Préstamos bancarios	529.339.918	599.537.637	(70.197.719)	-11,7%	13.481	15.606	(2.126)	-13,6%
Pasivos por arrendamiento	2.034.734	2.170.271	(135.537)	-6,2%	52	56	(5)	-8,3%
Factoring	663.678	702.795	(39.117)	-5,6%	17	18	(1)	-7,6%
Instrumentos derivados	617.272	470.985	146.287	31,1%	16	12	3	28,2%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	532.655.602	602.881.688	(70.226.086)	-11,6%	13.565	15.693	(2.128)	-13,6%
Préstamos bancarios, no corrientes	1.529.656	0	1.529.656		39	0	39	
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	1.269.918	2.282.143	(1.012.225)	-44,4%	32	59	(27)	-45,6%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	2.799.574	2.282.143	517.431	22,7%	71	59	12	20,0%
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	535.455.176	605.163.831	(69.708.655)	-11,5%	13.636	15.753	(2.116)	-13,4%

El stock de deuda financiera neta alcanzó MM\$532.358, una baja de 11,2% frente a diciembre de 2024, explicada por un menor nivel de deuda financiera bruta (-11,5%), en línea con las proyecciones internas. Expresada en UF, la deuda financiera neta llegó a MMUF 13,6, lo que representa una disminución de 13,1%.

Miles de \$					Miles de UF			
DEUDA FINANCIERA NETA	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	532.655.602	602.881.688	(70.226.086)	-11,6%	13.565	15.693	(2.128)	-13,6%
Pasivos financieros no corrientes	2.799.574	2.282.143	517.431	22,7%	71	59	12	20,0%
Deuda financiera bruta	535.455.176	605.163.831	(69.708.655)	-11,5%	13.636	15.753	(2.116)	-13,4%
Caja y equivalente al efectivo	3.097.156	5.868.796	(2.771.640)	-47,2%	79	153	(74)	-48,4%
Deuda financiera neta	532.358.020	599.295.035	(66.937.015)	-11,2%	13.557	15.600	(2.042)	-13,1%
Deuda financiera neta	532.358.020	599.295.035	(66.937.015)	-11,2%	13.557	15.600	(2.042)	-13,1%
EBITDA UDM (M\$)	55.951.419	62.067.414	(6.115.995)	-9,9%	1.425	1.616	(191)	-11,8%
Deuda Financ. Neta / EBITDA UDM (veces)	9,5x	9,7x	-0,14x		9,5x	9,7x	-0,14x	

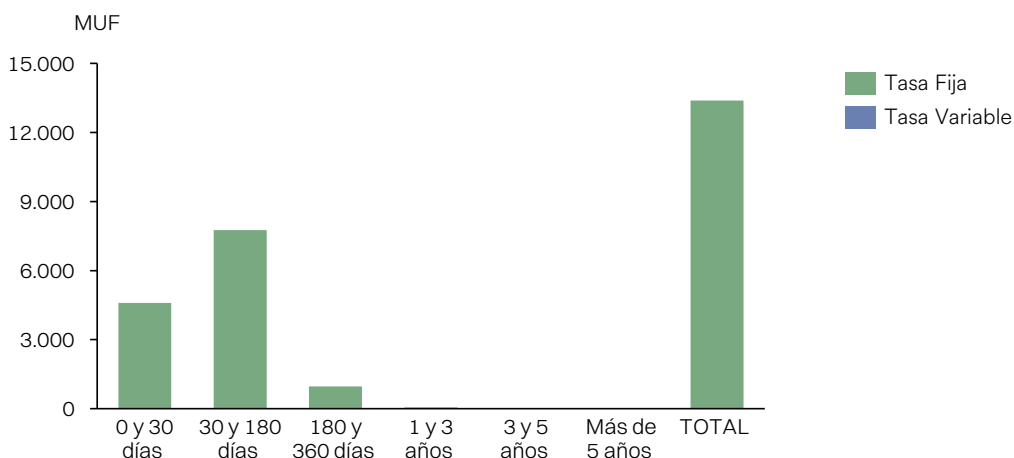
Respecto al crédito sindicado con Banco Estado y Bci y el incumplimiento de covenants, la compañía cuenta con waivers otorgados por ambas entidades con fecha 7 de marzo de 2025 y 12 de marzo de 2025, respectivamente, que dispensan el cumplimiento de dichos covenants para los Estados Financieros Consolidados (ver Nota 27.d).

El apalancamiento financiero neto disminuyó a 1,6 veces, por debajo del nivel de diciembre de 2024 (1,7 veces) y de junio 2024 (1,9x). A su vez, el ratio Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM se ubicó en 9,5 veces, mejor que en junio de 2024 (15,2 veces) y diciembre de 2024 (9,7 veces). Si bien sigue siendo elevado para el objetivo de la compañía, Empresas Socovesa no detiene sus esfuerzos en gestionar una mejora en el EBITDA, en conjunto con converger a un apalancamiento ad-hoc al volumen de negocio.

La cobertura de gastos financieros totales alcanzó 0,8 veces, reflejando el efecto combinado de la disminución del EBITDA (-25,6%) y la baja de los costos financieros (-40,8%) respecto de junio de 2024. Comparado con diciembre de 2024, el indicador disminuye levemente (de 0,9 veces a 0,8 veces), no obstante, al hacer el análisis anualizado (UDM tanto para el EBITDA como para el gasto financiero total), el indicador alcanza a 1,0 vez, lo que se compara favorablemente con diciembre de 2024 (0,9 veces) y junio de 2024 (0,5 veces).

La totalidad de los pasivos financieros está pactada a tasa fija. No obstante, dado que la mayor parte de los vencimientos se concentra en plazos menores a 360 días —principalmente inferiores a 180 días—, la compañía mantiene exposición a las tasas de corto plazo al momento de refinanciar.

APERTURA DEUDA FINANCIERA POR PLAZO DE VENCIMIENTO Y TIPO DE TASA 30 de junio de 2025



Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar (corrientes y no corrientes) registraron una disminución de 2,6% respecto de diciembre de 2024, explicada por:

- una disminución de 9,7% en Anticipos y depósitos de clientes, consistente tanto con la baja en el inventario, que mejora la rotación de los activos, como con menores promesas concretadas en el período;
- una baja de 15,3% en Retenciones asociadas a obligaciones previsionales e impositivas;
- un alza de 33,6% en Proveedores, principalmente por el inicio de las obras Lyon Bilbao, Índico y Pataguas durante el semestre;
- mayores provisiones reconocidas en Otras cuentas por pagar (corrientes y no corrientes).

Cuentas por pagar, Totales (Corrientes y no corrientes)	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.	6M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Anticipos y depósitos de clientes, corrientes y no corrientes	46.266.672	51.221.583	(4.954.911)	-9,7%	1.178	1.333	(155)	-11,6%
Retenciones	5.516.065	6.512.749	(996.684)	-15,3%	140	170	(29)	-17,1%
Otras cuentas por pagar, corrientes y no corrientes	14.077.445	12.621.746	1.455.699	11,5%	359	329	30	9,1%
Proveedores	8.665.721	6.487.159	2.178.562	33,6%	221	169	52	30,7%
Reconocimiento cierre de proyectos	15.999.923	15.887.410	112.513	0,7%	407	414	(6)	-1,5%
Retenciones a subcontratistas	3.015.412	3.309.710	(294.298)	-8,9%	77	86	(9)	-10,9%
Documentos por pagar	231.858	265.021	(33.163)	-12,5%	6	7	(1)	-14,4%
Obligaciones por compras de terrenos	155.427	152.061	3.366	2,2%	4	4	0	0,0%
Dividendos por pagar	22.597	22.597	0	0,0%	1	1	(0)	-2,2%
TOTAL	93.951.120	96.480.036	(2.528.916)	-2,6%	2.393	2.511	(119)	-4,7%

El patrimonio total disminuyó 2,6% en el semestre, explicado principalmente por la baja de 5,1% en Ganancias (pérdidas) acumuladas. Las participaciones no controladoras registraron una reducción de 19,0%.

b. ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE RESULTADOS	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	6M 24	DIF	% VAR.	6M 25	6M 24	DIF	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	129.258.853	160.905.423	(31.646.570)	-19,7%	3.292	4.283	(991)	-23,1%
Costos de ventas	(94.998.802)	(126.072.087)	31.073.285	-24,6%	(2.419)	(3.355)	936	-27,9%
Ganancia bruta	34.260.051	34.833.336	- 573.285	-1,6%	872	927	- 55	-5,9%
<i>Margen bruto</i>	<i>26,5%</i>	<i>21,6%</i>	<i>4,9%</i>	<i>4,9 ptos</i>	<i>26,5%</i>	<i>21,6%</i>	<i>4,9%</i>	<i>4,9 ptos</i>
Gastos de administración	(25.734.947)	(24.178.825)	(1.556.122)	6,4%	(655)	(644)	(12)	1,8%
Resultado operacional	8.525.104	10.654.511	(2.129.407)	-20,0%	217	284	(66)	-23,4%
Resultado no operacional	(19.139.535)	(29.124.810)	9.985.275	-34,3%	(487)	(775)	288	-37,1%
Otros ingresos	176.804	44.076	132.728	301,1%	5	1	3	283,8%
Otros gastos, por función	(299.319)	(135.828)	(163.491)	120,4%	(8)	(4)	(4)	110,9%
Ingresos financieros	951.114	772.020	179.094	23,2%	24	21	4	17,9%
Costos financieros	(20.323.716)	(31.090.470)	10.766.754	-34,6%	(518)	(827)	310	-37,5%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(1.221.343)	(1.186.316)	(35.027)	3,0%	(31)	(32)	0	-1,5%
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	(1)	22	(23)	-104,5%	(0)	0	(0)	-104,3%
Resultados por unidades de reajuste	1.576.926	2.471.686	(894.760)	-36,2%	40	66	(26)	-39,0%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(10.614.431)	(18.470.299)	7.855.868	-42,5%	(270)	(492)	221	-45,0%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	1.714.188	3.860.271	(2.146.083)	-55,6%	44	103	(59)	-57,5%
Ganancia (pérdida)	(8.900.243)	(14.610.028)	5.709.785	-39,1%	(227)	(389)	162	-41,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(8.170.758)	(14.984.737)	6.813.979	-45,5%	(208)	(399)	191	-47,8%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(729.485)	374.709	(1.104.194)	-294,7%	(19)	10	(29)	-286,3%
<i>Margen Neto</i>	<i>-6,3%</i>	<i>-9,3%</i>	<i>3,0%</i>	<i>3,0 ptos</i>	<i>-6,3%</i>	<i>-9,3%</i>	<i>3,0%</i>	<i>3,0 ptos</i>
EBITDA	17.765.584	23.881.579	(6.115.995)	-25,6%	452	636	(183)	-28,8%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>13,7%</i>	<i>14,8%</i>	<i>-1,1 ptos</i>		<i>13,7%</i>	<i>14,8%</i>	<i>-1,1 ptos</i>	

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

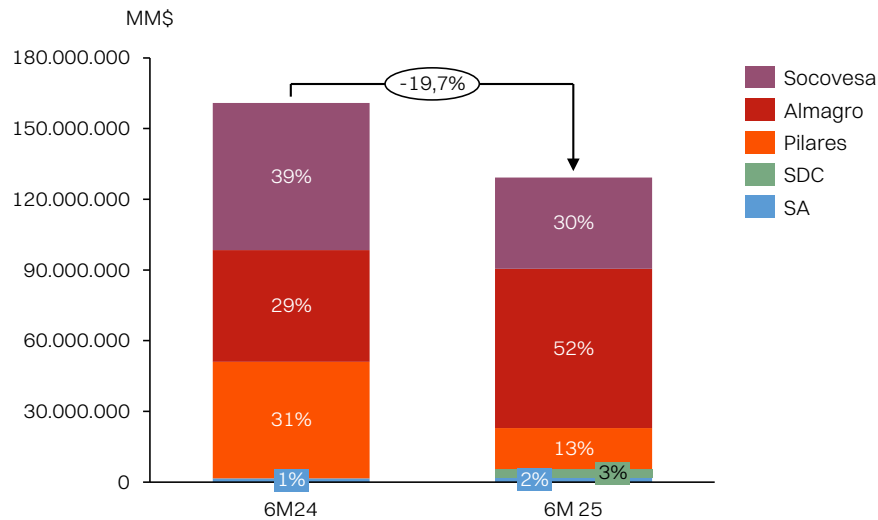
Durante el primer semestre de 2025, los ingresos ordinarios consolidados de Empresas Socovesa alcanzaron MM\$129.259, lo que representa una disminución del 19,7% en comparación con igual período de 2024 (MM\$160.905). Esta caída se explica principalmente por menores ventas de inmuebles.

La caída en los ingresos por la venta de inmuebles (-21,8%) se observó en casas, departamentos, oficinas y/o locales comerciales. Los ingresos provenientes de la venta de departamentos representaron el 80,0% de lo facturado durante el período, los ingresos por la venta de casas el 18,6% y los de oficinas/locales comerciales el 0,6%.

APERTURA INGRESOS CONSOLIDADOS	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	6M 24	DIF	% VAR	6M 25	6M 24	DIF	% VAR
Ventas de inmuebles	116.970.423	149.630.434	(32.660.011)	-21,8%	2.979	3.983	(1.004)	-25,2%
Casas	21.740.841	36.145.644	(14.404.803)	-39,9%	554	962	(408)	-42,4%
Departamentos	94.485.471	104.150.974	(9.665.503)	-9,3%	2.406	2.772	(366)	-13,2%
Oficinas y/o locales comerciales	744.111	9.333.816	(8.589.705)	-92,0%	19	248	(229)	-92,4%
			-					
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	5.663.438	7.087.612	(1.424.174)	-20,1%	144	189	(44)	-23,5%
Venta de terrenos	3.553.414	1.968.433	1.584.981	80,5%	90	52	38	72,7%
Otras ventas y servicios	3.071.578	2.218.944	852.634	38,4%	78	59	19	32,4%
TOTAL	129.258.853	160.905.423	(31.646.570)	-19,7%	3.292	4.283	(991)	-23,1%

Asimismo, el mix por marca varió: Almagro aumentó su participación, mientras que Socovesa y Pilares la redujeron, lo que favoreció un mayor margen bruto consolidado.

PARTICIPACIÓN DE CADA FILIAL EN LOS INGRESOS ESCRITURADOS³



En el análisis por tipo de inmueble y tramo de precio, se observan diferencias relevantes en los ingresos consolidados entre el primer semestre de 2024 y 2025.

³ Incorpora ingresos por ventas de inmuebles, ventas de propiedades recibidas en parte de pago, ventas de terrenos y otras ventas y servicios.

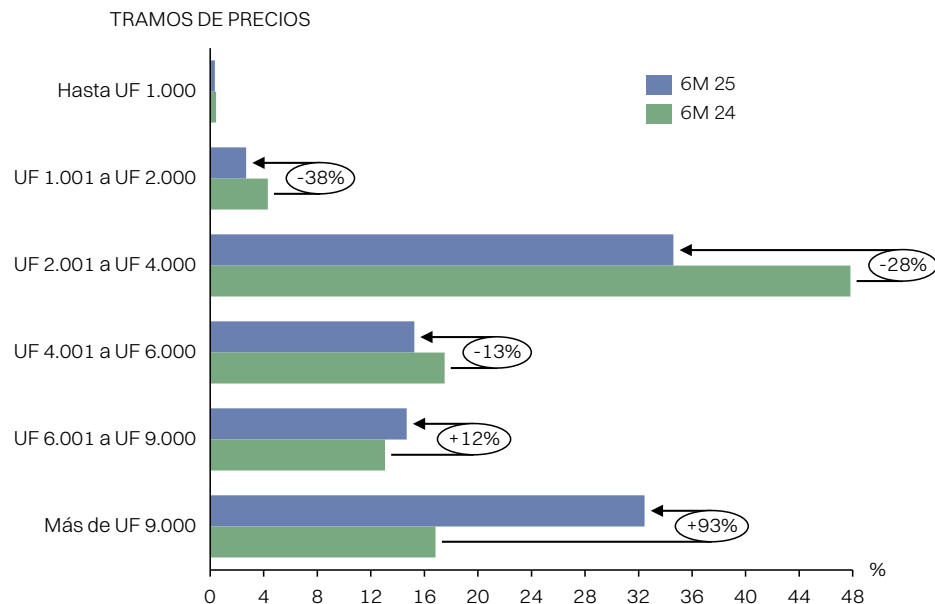
MONTOS Y UNIDADES FACTURADAS

INMUEBLE	TRAMO DE PRECIO	6M 25		6M 24	
		TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS	TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS
Casas	Hasta UF 1.000	-	-	-	-
	UF 1.001 a UF 2.000	429.040	8	206.143	4
	UF 2.001 a UF 4.000	10.192.495	94	10.799.107	95
	UF 4.001 a UF 6.000	5.829.932	31	13.014.100	69
	UF 6.001 a UF 9.000	490.433	2	3.348.722	14
	Más de UF 9.000	4.798.941	11	8.777.572	19
Departamentos	Hasta UF 1.000	402.599	-	632.304	-
	UF 1.001 a UF 2.000	2.686.388	38	5.836.442	87
	UF 2.001 a UF 4.000	30.019.417	268	56.297.322	522
	UF 4.001 a UF 6.000	11.886.158	67	11.556.486	68
	UF 6.001 a UF 9.000	16.577.227	60	14.985.866	53
	Más de UF 9.000	32.913.682	70	14.842.554	32
Oficinas	Hasta UF 1.000	-	-	1.131.887	-
	UF 1.001 a UF 2.000	224.333	4	100.042	2
	UF 2.001 a UF 4.000	207.227	2	660.820	6
	UF 4.001 a UF 6.000	-	-	412.044	2
	UF 6.001 a UF 9.000	-	-	820.664	3
	Más de UF 9.000	-	-	1.022.841	2
Otros	Terrenos	3.553.414	-	1.968.433	-
	Locales Comerciales	312.551	2	5.185.518	21
TOTAL		120.523.837	657	151.598.867	999

Notas:

- Durante el primer trimestre del 2024, se facturaron 71 estacionamientos del proyecto Santos Dumont a un único cliente, registrándose esta operación en la categoría de Oficinas.
- Incluye solo la venta de inmuebles nuevos y terrenos.
- En las cifras de facturación de departamentos y oficinas se incluyen los estacionamientos y bodegas; sin embargo, no se consideran dentro del conteo de unidades.

Al comparar únicamente lo facturado en casas y departamentos y excluyendo oficinas y terrenos, se observa un alza en los ingresos de los tramos de precio superiores a MUF 6.



COSTOS DE VENTAS

Los costos de ventas disminuyeron un 24,6% en el periodo, totalizando MM\$94.999.

Los costos financieros activados durante la construcción de los proyectos se reconocen en resultados al momento de la escritura de las unidades. En este semestre, estos costos ascendieron a MM\$7.648, disminuyendo su peso relativo en el costo de ventas desde un 9,1% a 8,1%, junio de 2024 comparado con junio de 2025, respectivamente.

	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	6M 24	DIF	% VAR	6M 25	6M 24	DIF	% VAR
Costos de ventas	94.998.802	126.072.087	(31.073.285)	-24,6%	2.419	3.355	(936)	-27,9%
Gasto financiero descargado	7.647.792	11.513.800	(3.866.008)	-33,6%	195	306	(112)	-36,4%
Peso Gasto Financiero en Costo Venta	8,1%	9,1%	-1,1 ptos		8,1%	9,1%	-1,1 ptos	

GANANCIA BRUTA

La ganancia bruta consolidada fue MM\$34.260. La caída fue menor que la de los ingresos, permitiendo que el margen bruto aumentara 4,9 puntos porcentuales, hasta 26,5%.

Socovesa registró un margen bruto del 20,8%, por debajo de su nivel histórico, debido a la facturación de proyectos con márgenes inferiores a lo normal, producto de los sobrecostos constructivos y financieros experimentados en los últimos años. Almagro, por su parte, presentó un margen bruto del 30,7%, mismo nivel al registrado en junio de 2024. Pilares, con un margen bruto del 16,3% en este período, continua con niveles por debajo de los previos a la crisis de costos.

MARGEN BRUTO INMOBILIARIO POR MARCA ENERO-JUNIO DE CADA AÑO

PERIODO	SOCOVELSA	ALMAGRO	PILARES	SDC	NEG. INMOB.
6M 25	20,8%	30,7%	16,3%		26,5%
6M 24	18,9%	30,4%	18,3%		21,6%
6M 23	20,7%	32,5%	19,7%		25,5%
6M 22	26,0%	23,8%	17,1%		25,3%
6M 21	26,2%	33,5%	22,7%		28,6%
6M 20	27,3%	29,2%	30,7%		28,6%
6M 19	26,4%	28,3%	27,8%		27,4%
6M 18	23,3%	27,0%	28,9%		25,4%
6M 17	26,7%	30,7%	28,3%		28,6%

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

En términos nominales, los GAV aumentaron 6,4%, impulsados por contribuciones (+36,4%) y gastos de comercialización (+15,8%).

En términos reales (UF), los gastos de administración aumentaron un 1,8%. Si bien las remuneraciones cayeron 4,2%, el alza de las contribuciones compensó ese efecto.

GASTOS DE ADMINISTRACION	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	6M 24	DIF	% VAR	6M 25	6M 24	DIF	% VAR
Remuneraciones de administración	11.224.432	11.212.644	11.788	0,1%	286	298	(13)	-4,2%
Contribuciones	4.837.600	3.546.667	1.290.933	36,4%	123	94	29	30,5%
Gastos generales	3.331.491	3.511.496	(180.005)	-5,1%	85	93	(9)	-9,2%
Gastos de comercialización	2.567.229	2.216.058	351.171	15,8%	65	59	6	10,8%
Gastos de mantención stock	2.021.910	1.943.392	78.518	4,0%	51	52	(0)	-0,5%
Honorarios de administración	1.071.653	1.005.548	66.105	6,6%	27	27	1	2,0%
Depreciaciones	599.475	615.322	(15.847)	-2,6%	15	16	(1)	-6,8%
Amortización intangibles	67.972	127.698	(59.726)	-46,8%	2	3	(2)	-49,1%
Donaciones	13.185	-	13.185		0,3	-	0	
TOTAL	25.734.947	24.178.825	1.556.122	6,4%	655	644	12	1,8%
GAV/Ingresos	19,9%	15,0%		4,9 pto	19,9%	15,0%		4,9 pto

El ratio GAV/Ingresos aumentó 4,9 puntos porcentuales, ubicándose en 19,9%, producto del aumento de GAV y la menor base de ingresos.

EBITDA

El EBITDA consolidado fue MM\$17.766, con una caída de 25,6% respecto de primer semestre de 2024 (MM\$23.882). A pesar de la caída, el margen EBITDA pasó de 14,8% a 13,7%, disminuyendo 1,1 puntos porcentuales.

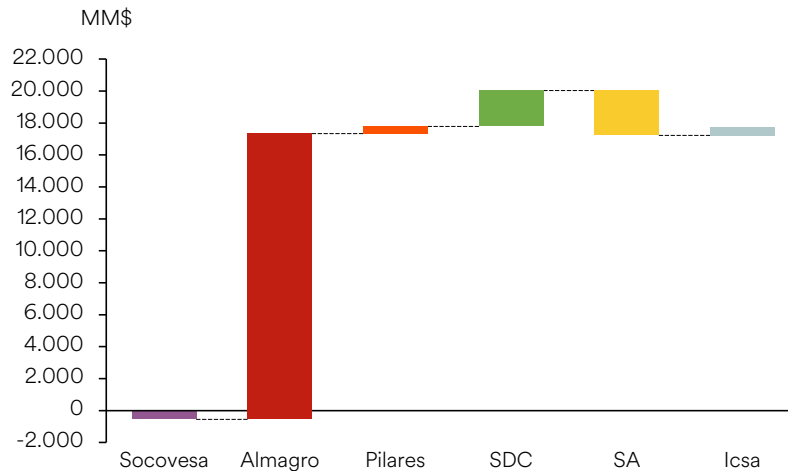
EBITDA	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	6M 24	DIF	% VAR.	6M 25	6M 24	DIF	% VAR.
Ganancia Bruta	34.260.051	34.833.336	(573.285)	-1,6%	872	927	(55)	-5,9%
Gasto financiero descargado	7.647.792	11.513.800	(3.866.008)	-33,6%	195	306	(112)	-36,4%
Depreciación	1.550.064	1.628.569	(78.505)	-4,8%	39	43	(4)	-8,9%
Amortización de intangibles	67.972	127.698	(59.726)	-46,8%	2	3	(2)	-49,1%
Gasto de administración	(25.734.947)	(24.178.825)	(1.556.122)	6,4%	-655	-644	(12)	1,8%
EBITDA Madagascar	(25.348)	(42.999)	17.651	-41,0%	-1	-1	0	-43,6%
EBITDA	17.765.584	23.881.579	(6.115.995)	-25,6%	452	636	(183)	-28,8%
MARGEN EBITDA (%)	13,7%	14,8%		-1,1 pto	13,7%	14,8%		-1,1 pto

Nota:

Al 30 de junio, Madagascar SpA era una sociedad entre Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile (48,5%), Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. (48,5%) e Inversiones Proyecta Ltda. (3%). Esta sociedad no se consolida, por lo que los resultados relacionados con la gestión de este proyecto se registran como inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación tanto en el balance como en el estado de resultados.

Este resultado refleja la menor ganancia bruta y el alza nominal de los GAV. Almagro explicó la mayor parte del EBITDA del semestre.

COMPOSICIÓN DEL EBITDA POR FILIAL JUNIO 2025



GASTOS FINANCIEROS

Conforme a la normativa contable, la parte del gasto financiero destinada a financiar obras en ejecución se capitaliza durante la construcción y luego se reconoce en costo de ventas al momento de la escritura (Nota 30 de 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 total para el periodo en cuestión queda reflejado una parte en el resultado (gasto financiero en resultado) y la diferencia, se activa en la cuenta “Obras en ejecución” (gasto financiero activado). El gasto financiero incurrido total toma en consideración el reajuste por inflación de los pasivos financieros.

A junio de 2025, el gasto financiero total fue MM\$23.373 (-40,8% a/a), explicado principalmente por una menor deuda financiera promedio (-19%). La tasa de capitalización bajó a 13,0%, reflejando una menor proporción de intereses activados en proyectos en ejecución.

GASTO FINANCIERO	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	6M 24	DIF	% VAR	6M 25	6M 24	DIF	% VAR
Gasto financiero en resultado	20.323.716	31.090.470	(10.766.754)	-34,6%	518	827	(310)	-37,5%
Gasto financiero activado	3.049.728	8.418.309	(5.368.581)	-63,8%	78	224	(146)	-65,3%
GASTO FINANCIERO TOTAL	23.373.444	39.508.779	(16.135.335)	-40,8%	595	1.052	(456)	-43,4%
% de activación	13,0%	21,3%		-8,3 ptos				
Cobertura de Gto. Financiero (EBITDA / Cto. Financiero total)	0,8x	0,6x		0,2x				

TASA PROMEDIO	UF	\$
1er Semestre 2024	5,7%	9,3%
1er Semestre 2025	3,9%	6,8%

Tasa de interés de carátula promedio del semestre de la deuda vigente entre enero y junio de cada año.

El indicador de cobertura de gasto financiero aumentó a 0,8 veces, ya que la reducción del gasto financiero (-40,8%) superó la disminución del EBITDA (-25,6%). Comparado con diciembre de 2024, el indicador disminuye levemente (de 0,9 veces a 0,8 veces), no obstante, al hacer el análisis anualizado (UDM tanto para el EBITDA como para el gasto financiero total), el indicador presenta una mejora alcanzando a 1,0 vez, lo que se compara favorablemente con diciembre de 2024 (0,9 veces) y junio de 2024 (0,5 veces).

GANANCIA (PÉRDIDA)

La compañía registró una pérdida neta consolidada de -MM\$8.900, mejorando la pérdida de -MM\$14.610 del primer semestre de 2024. Lo anterior fue efecto de un mejor margen bruto, sumado a los menores gastos financieros del periodo.

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora fue una pérdida de -MM\$8.171, lo que representa una mejora de 45,5% respecto de la pérdida del primer semestre de 2024 -MM\$14.985.

c. FLUJO DE EFECTIVO

Al 30 de junio de 2025, el flujo de efectivo de la compañía permitió repagar préstamos bancarios con flujos provenientes de las actividades de operación, aumentando la velocidad de pago de capital de deuda para el mismo periodo.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	6M 24	DIF	% VAR	6M 25	6M 24	DIF	% VAR
Flujo de efectivo por act. operación	72.816.691	43.092.107	29.724.584	69,0%	1.854	1.147	707	61,7%
Flujo de efectivo por act. inversión	(46.184)	(16.485)	(29.699)	180,2%	(1)	(0)	(1)	168,1%
Flujo de efectivo por act. financiación	(75.542.147)	(44.663.233)	(30.878.914)	69,1%	(1.924)	(1.189)	(735)	61,8%
Cambio neto en flujo de efectivo	(2.771.640)	(1.587.611)	(1.184.029)	74,6%	(71)	(42)	(28)	67,0%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	5.868.796	6.321.508	(452.712)	-7,2%	149	168	(19)	-11,2%
Efectivo y efectivo equivalente final	3.097.156	4.733.897	(1.636.741)	-34,6%	79	126	(47)	-37,4%

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

El flujo de efectivo proveniente de actividades operacionales alcanzó MM\$72.817, superior a los MM\$43.092 registrados en junio de 2024. Esta alza fue impulsada por:

- Reducción en el pago a proveedores: -37,1% (MM\$40.842 vs MM\$64.893).
- Menores pagos a empleados: -29,8% (MM\$27.124 vs MM\$38.655).
- Menores intereses pagados: disminuyeron en 33,9% (MM\$18.900 vs MM\$28.585).

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	6M 24	DIF	% VAR	6M 25	6M 24	DIF	% VAR
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	171.593.859	175.913.820	(4.319.961)	-2,5%	4.370	4.682	(312)	-6,7%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(40.841.563)	(64.892.692)	24.051.129	-37,1%	(1.040)	(1.727)	687	-39,8%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(27.123.642)	(38.655.395)	11.531.753	-29,8%	(691)	(1.029)	338	-32,9%
Otros pagos por actividades de operación	(11.051.999)	(8.813.010)	(2.238.989)	25,4%	(281)	(235)	(47)	20,0%
Dividendos pagados	(200.000)	-	(200.000)		(5)	-	(5)	
Dividendos recibidos	115.708	7.575	108.133	1427,5%	3	0	3	1361,6%
Intereses pagados	(18.899.553)	(28.585.377)	9.685.824	-33,9%	(481)	(761)	280	-36,7%
Intereses recibidos	150.138	76.837	73.301	95,4%	4	2	2	87,0%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(926.257)	8.040.349	(8.966.606)	-111,5%	(24)	214	(238)	-111,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	72.816.691	43.092.107	29.724.584	69,0%	1.854	1.147	707	61,7%

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Las actividades de inversión generaron un flujo de -MM\$46, lo que representa un mayor desembolso en MM\$30 respecto al flujo de -MM\$16 del mismo semestre del año anterior.

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	6M 25	6M 24	DIF	% VAR	6M 25	6M 24	DIF	% VAR
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	106.643	23.480	83.163	354,2%	3	1	2	334,6%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(152.827)	(39.965)	(112.862)	282,4%	(4)	(1)	(3)	265,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(46.184)	(16.485)	(29.699)	180,2%	(1)	(0)	(1)	168,1%

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

El flujo neto por actividades de financiación representó un desembolso neto por -MM\$75.542 para el periodo en curso, reflejando un aumento significativo en la capacidad de repago de préstamos bancarios con caja provenientes de flujos de la operación, comparado con el mismo periodo del año anterior, lo cual es consistente con la estrategia de desapalancamiento de la compañía.

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	6M 24	DIF	% VAR	6M 25	6M 24	DIF	% VAR
Total importes procedentes de préstamos	35.243.688	62.486.106	(27.242.418)	-43,6%	898	1.663	(766)	-46,0%
Préstamos de entidades relacionadas	-	220.810	(220.810)	-100,0%	-	6	(6)	-100,0%
Pagos de préstamos	(108.497.865)	(103.874.536)	(4.623.329)	4,5%	(2.763)	(2.765)	2	-0,1%
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.257.843)	(1.496.013)	238.170	-15,9%	(32)	(40)	8	-19,6%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.030.127)	(1.999.600)	969.473	-48,5%	(26)	(53)	27	-50,7%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(75.542.147)	(44.663.233)	(30.878.914)	69,1%	(1.924)	(1.189)	(735)	61,8%

Flujo de importes - pagos de préstamos (efecto neto)	Miles de \$				Miles de UF			
	6M 25	6M 24	DIF	% VAR	6M 25	6M 24	DIF	% VAR
Flujo de importes - pagos de préstamos (efecto neto)	(73.254.177)	(41.167.620)	(32.086.557)	77,9%	(1.866)	(1.096)	(770)	70,3%

III. INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	6M 25	12M 24	6M 24
LIQUIDEZ				
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,6x	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	2,0x	2,2x	2,4x
Leverage financiero neto	Deuda financiera neta / Total patrimonio	1,6x	1,7x	1,9x
Deuda financiera neta / EBITDA UDM	Deuda financiera neta / EBITDA UDM	9,5x	9,7x	15,2x
Cobertura gto. financiero	Ebitda / Gtos. financieros totales	0,8x	0,9x	0,6x
% Deuda corto plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	94,6%	96,0%	96,2%
% Deuda largo plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	5,4%	4,0%	3,8%
ACTIVIDAD				
Rotación de inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	0,9x	0,9x	0,6x
Permanencia de inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	389 días	424 días	623 días
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	-3,8%	-5,7%	-7,0%
Rentabilidad del activo (ROA)	Ganancia atribuible controladores UDM / Total activos promedio	-1,2%	-1,7%	-2,1%
Margen EBITDA	EBITDA / Ing. por ventas	13,7%	16,6%	14,8%
Margen neto	Ganancia atribuible controladores / Ing. por ventas	-6,3%	-5,3%	-9,3%
Utilidad por acción	Utilidad ejercicio / N° acciones	-\$ 6,7	-\$ 16,2	-\$ 12,2

LIQUIDEZ

Durante el período, la razón corriente disminuyó marginalmente respecto de diciembre de 2024, debido a una caída de los activos corrientes superior a la de los pasivos corrientes. La razón ácida se mantuvo en niveles similares a los observados a junio y diciembre de 2024.

ENDEUDAMIENTO

El leverage total disminuyó a 2,0 veces frente a diciembre de 2024, explicado por una baja de 9,9% en los pasivos totales y una disminución menor en el patrimonio (-2,6%).

El leverage financiero neto descendió levemente respecto del cierre de 2024, ubicándose en 1,6 veces, producto de una reducción de 11,2% en la deuda financiera neta y de 2,6% en el patrimonio.

El indicador Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM disminuyó, ubicándose en 9,5 veces. Esta mejora del indicador se da tanto en comparación con el cierre de 2024 (9,7 veces) como con el de junio de 2024 (15,2 veces).

La cobertura de gastos financieros, considerando los costos financieros totales, alcanzó a 0,8 veces, cifra mayor a la registrada en junio de 2024, por una baja de 40,8% en los costos financieros totales mayor que la disminución del EBITDA en el período (-25,6%). No obstante, al comparar con diciembre de 2024, el indicador disminuye levemente producto de una mayor caída en el EBITDA que la disminución del gasto financiero total.

ACTIVIDAD

Los días de inventario continuaron a la baja y cerraron en 389 días al término de enero-junio de 2025, reflejando una gestión más eficiente del stock.

RENTABILIDAD

El ROE se mantuvo en terreno negativo, pero mejoró respecto de diciembre de 2024, llegando a -3,8%, impulsado por menores pérdidas de la controladora en los últimos doce meses.

El ROA por su parte, alcanzó a -1,2%, lo que representa una menor pérdida en comparación con diciembre 2024. Lo anterior responde a una disminución de la pérdida de los UDM de 34,4% respecto de diciembre 2024 y a una baja menor en los activos promedio (-5,0%). Respecto de junio 2024, el indicador pasa de -2,1% a -1,2%.

Si bien ambos indicadores se hacen menos negativos, su sostenibilidad dependerá de una recuperación efectiva del flujo de ventas y del mantenimiento de márgenes operativos positivos en un entorno aún desafiante. La compañía deberá continuar priorizando la contención de costos y la administración prudente del capital de trabajo.

El EBITDA del período cayó 25,6%, con ingresos a la baja en 19,7%; en consecuencia, el margen EBITDA se redujo a 13,7% (vs. junio de 2024).

El margen neto se mantuvo negativo por la pérdida del período, situándose en -6,3%.

En síntesis, los márgenes siguen presionados por condiciones heredadas de ciclos previos y, aunque algunos indicadores reflejan menores pérdidas, la prioridad de la compañía estará en la gestión activa de su posición financiera. El foco continuará puesto en la optimización operativa, la disciplina en el uso de caja y el fortalecimiento de la estructura de capital, con el objetivo de asegurar estabilidad y resiliencia en el actual entorno, antes que en iniciativas de expansión de corto plazo.

CIFRAS DE GESTIÓN Y CMF

Durante el primer semestre de 2025, el mercado inmobiliario chileno mostró señales de estabilización, aún por debajo de sus promedios históricos y con restricciones de financiamiento que moderan el ritmo de recuperación. En este período, la tasa promedio de los créditos de vivienda en UF se ubicó en torno a 4,4% (junio), por debajo de los máximos de 2023 pero todavía por encima del nivel prepandemia.

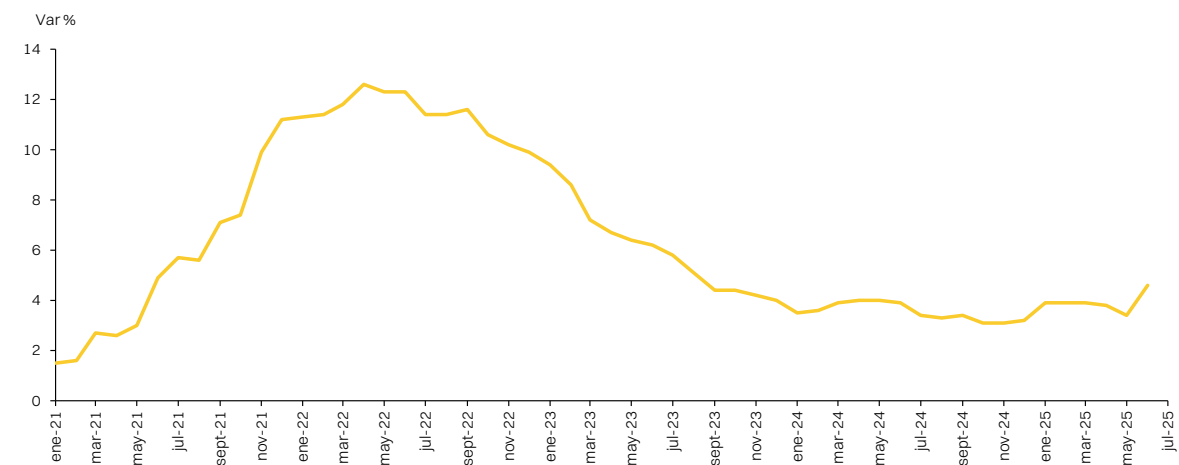
En inflación, el IPC de junio registró una variación interanual de 4,1% (acumulado 1,9% en el año). Dado que la mayor parte de las viviendas está indexada a UF, esta trayectoria continuó incidiendo en la carga financiera de los hogares.

Según TOCTOC, las ventas inmobiliarias medidas en UF cayeron 3,3% interanual en el primer semestre de 2025, reflejo de la persistente cautela de los compradores ante condiciones de crédito más estrictas y dificultades para completar el pie. Por tipología, las ventas de departamentos disminuyeron 7,5%, mientras que las casas crecieron 16,2%.

En desistimientos, si bien los niveles siguen elevados, se observó una mejora respecto de períodos recientes: 18,8% en casas y 18,2% en departamentos; continúan por encima de los promedios históricos, aunque por debajo de los últimos registros. Si bien hay una leve mejoría, estos niveles continúan generando incertidumbre sobre la conversión efectiva de promesas en ingresos, lo que implica un riesgo financiero relevante, especialmente en segmentos más sensibles al acceso a crédito.

Los costos directos de construcción se mantuvieron relativamente estables. Aun sin retornar a los niveles previos a la crisis 2020-2021, esta estabilización ha permitido una mejor planificación sectorial y una normalización gradual de la actividad.

VARIACIÓN DEL COSTO DIRECTO



Fuente: Información interna de la compañía

Al cierre del semestre, pese a una pérdida contable, la compañía mostró avances en márgenes brutos, menores gastos financieros y un flujo de caja operacional positivo. No obstante, estos resultados responden en parte a decisiones de gestión puntual, por lo que el desafío sigue siendo

consolidar una generación de caja sostenible y una estructura financiera más equilibrada en el tiempo.

Priorizar estabilidad sobre crecimiento es clave mostrar que la estrategia está en resistir el ciclo adverso con foco en viabilidad de largo plazo.

El entorno macroeconómico y financiero sigue presentando desafíos relevantes. Pese a la estabilización de tasas, el acceso efectivo al crédito hipotecario sigue restringido, especialmente en los segmentos de ingresos medios y bajos. Asimismo, la reactivación del mercado inmobiliario ha sido más lenta de lo anticipado, lo que exige mantener prudencia en las proyecciones y foco en la eficiencia operativa.

En este contexto, la planificación estratégica de la compañía deberá considerar escenarios más conservadores en cuanto a ritmo de ventas y valorización de nuevos proyectos, priorizando la gestión del riesgo y liquidez por sobre la expansión agresiva.

CIFRAS DE GESTIÓN

Durante el primer semestre de 2025, Empresas Socovesa registró promesas netas por MUF 2.254 (-20,0% a/a). La caída se explica por una disminución de 21,2% en las unidades, parcialmente compensada por un alza de 1,6% en el precio promedio por unidad, principalmente por cambios en el mix de productos.

FILIAL	PROMESAS NETAS					UNIDADES NETAS			PRECIO PROMEDIO				
		6M 25		6M 24	% Var	6M 25	6M 24	% Var		6M 25		6M 24	% Var
Socovesa	MUF	921	MUF	1.200	-23,3%	270	357	-24,4%	UF	3.412	UF	3.363	1,5%
Almagro	MUF	1.332	MUF	1.561	-14,7%	211	245	-13,9%	UF	6.314	UF	6.373	-0,9%
Pilares	MUF	1	MUF	55	-98,6%	2	11	-81,8%					
Desarrollo Inmobiliario	MUF	2.254	MUF	2.817	-20,0%	483	613	-21,2%	UF	4.667	UF	4.595	1,6%

El desempeño de Pilares se vio afectado por altos desistimientos, distorsionando las cifras netas. Para una lectura más precisa de la demanda efectiva, es relevante observar las promesas brutas: bajo esta óptica, la caída fue -1,4%, en contraste con -98,6% en promesas netas. Las unidades comprometidas brutas disminuyeron 12,3%, en línea con condiciones económicas restrictivas que impactan especialmente a este segmento.

FILIAL	PROMESAS BRUTAS					UNIDADES BRUTAS		
		6M 25	6M 24	% Var		6M 25	6M 24	% Var
Pilares	MUF	376	MUF	382	-1,4%	142	162	-12,3%
Desarrollo Inmobiliario	MUF	3.070	MUF	3.617	-15,1%	728	864	-15,7%

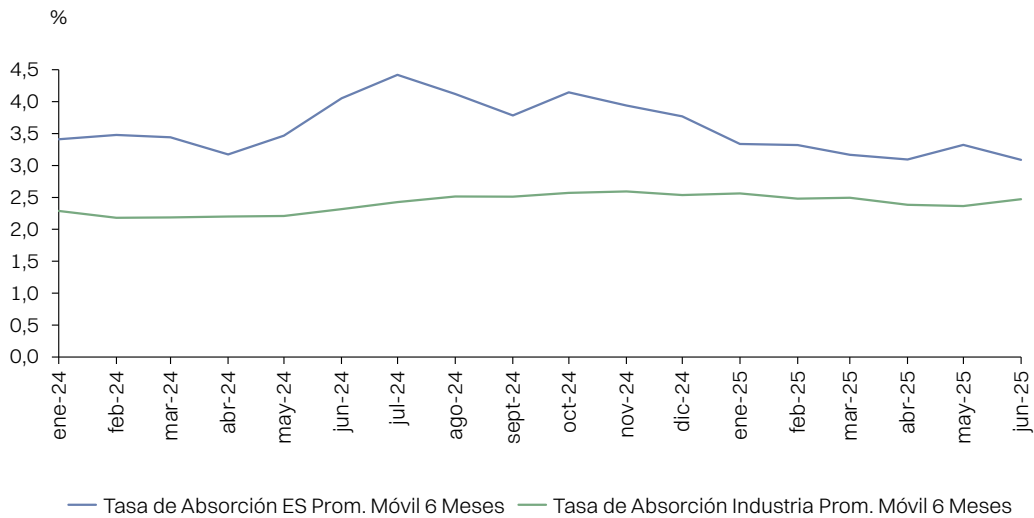
A nivel consolidado, los desistimientos registrados durante el período se vincularon principalmente a las dificultades de los clientes para acceder a financiamiento hipotecario y a la incapacidad de algunos compradores para completar el pie exigido, lo que impidió concretar la escrituración de sus viviendas.

Durante el período enero-junio de 2025, la oferta promedio consolidada de la compañía aumentó 3,4% respecto de del semestre del año anterior. Del total ofertado a junio 2025, el 51% corresponde a proyectos lanzados bajo la modalidad de venta en blanco.

La tasa de absorción promedio de los últimos 6 meses de la compañía se mantuvo por sobre el promedio de la industria, alcanzando un 3,1% en total (versus 2,5% del mercado). Esto sugiere fortalezas competitivas, con desempeños diferenciados por marca.

TASA DE ABSORCIÓN⁴

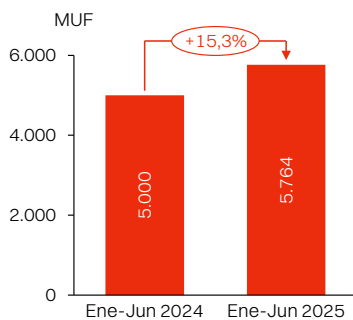
(Calculada sobre UFs)



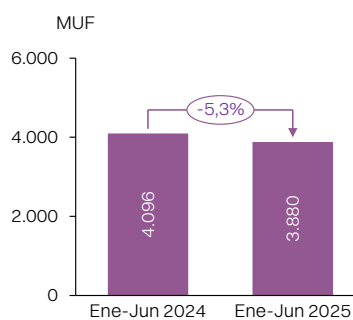
Almagro alcanzó promesas netas por MUF 1.332, nivel 14,7% inferior al del mismo periodo del año 2024 producto de las menores unidades comprometidas (-13,9%). La oferta promedio de Almagro aumentó en 15,3% respecto al primer semestre de 2024 por el lanzamiento de los proyectos Rengo-Huáscar, José Pedro Alessandri y Las Lilas (departamentos, oficinas y locales comerciales), mientras que su tasa de absorción móvil de seis meses alcanzó a 3,3%.

OFERTA PROMEDIO ENERO-JUNIO

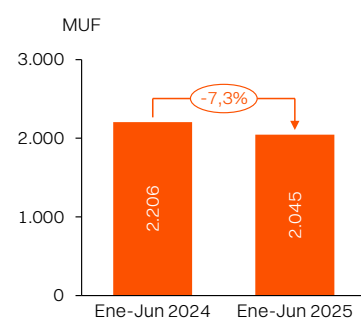
ALMAGRO



SOCOVESA



PILARES



⁴ 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.

En el caso de Socovesa, las promesas netas totalizaron MUF 921, lo que representa una disminución del 23,3% en comparación con el primer semestre de 2024. Esta baja se explicó por una caída del 24,4% en las unidades vendidas, parcialmente compensada por un incremento del 1,5% en el precio promedio, atribuido principalmente a un cambio en la composición de la oferta vendida. La oferta promedio del semestre registró una caída de 5,3% respecto del mismo periodo en 2024. La tasa de absorción promedio móvil de seis meses, expresada en UF, se situó en 4,4%, levemente por encima del nivel al registrado en junio de 2024.

En contraste, Pilares mostró un desempeño crítico, con una caída del 98,6% en las promesas netas durante el periodo. Este descenso se debió a los altos desistimientos, que generaron que lo vendido en términos brutos (MUF 376) fuera prácticamente anulado por aquellos compromisos que se cayeron durante el periodo. Este complejo panorama de desistimientos probablemente se mantendrá durante el resto del 2025, retomando los niveles históricos sólo a partir de 2026. La cartera está en evaluación permanente y, tras agotar instancias comerciales, se desisten los compromisos cuando los clientes no cumplen las condiciones requeridas.

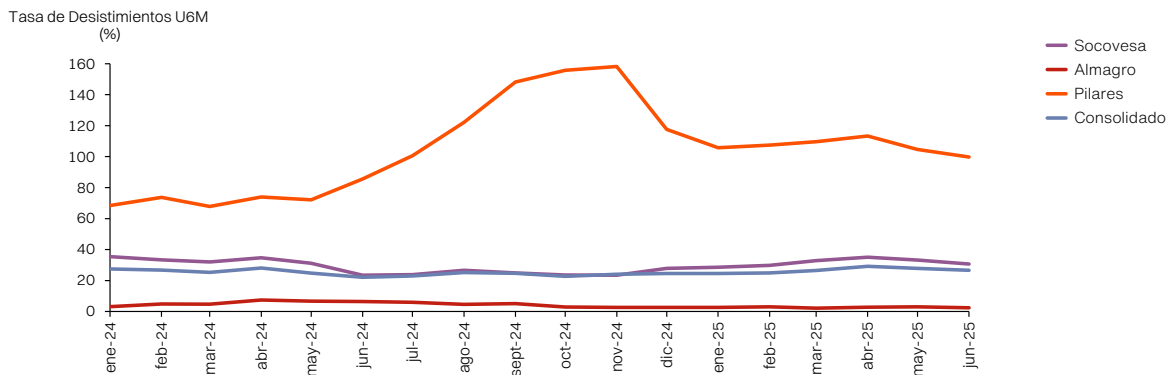
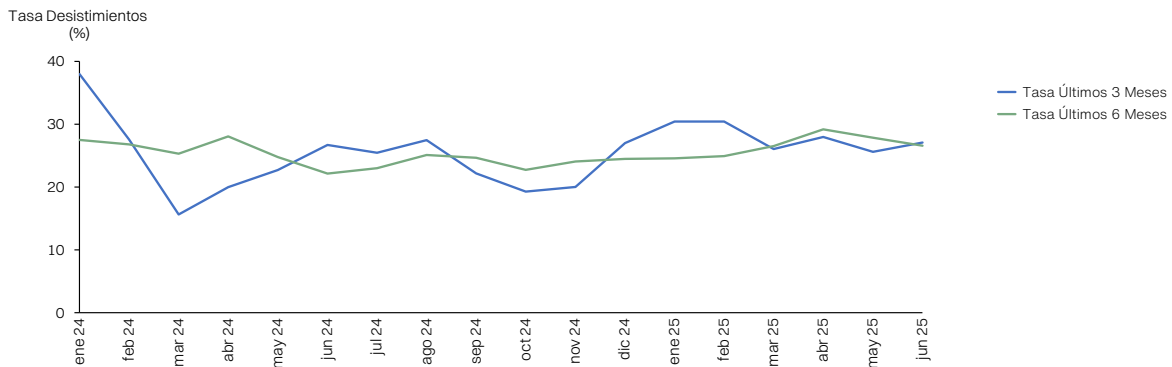
La oferta promedio de Pilares se redujo 7,3%, sin nuevos lanzamientos en el semestre. Además, el 100% de la oferta corresponde a unidades terminadas, lo que exige mayor pie y endurece el acceso al financiamiento para sus clientes.

En el consolidado, la distribución de las promesas netas mostró una diversificación en los tipos de propiedades vendidas. Del total, el 21% correspondió a casas, mientras que el 79% se concentró en departamentos. Los desistimientos registrados en el periodo generaron un impacto negativo no solo en las tipologías de viviendas sino también en las oficinas y locales comerciales, reduciendo su participación relativa en lo vendido durante el periodo.

Inmuebles	6M 25				6M 24			
	Promesas Brutas		Promesas desistidas		Promesas Brutas		Promesas desistidas	
	M\$	Unds.	M\$	Unds.	M\$	Unds.	M\$	Unds.
Casas	30.035.814	195	11.254.885	62	36.279.016	259	9.021.833	44
Departamentos	90.363.860	531	20.417.093	180	98.408.083	580	18.526.615	162
Oficinas	65.262	1	57.330	1	61.392	1	1.275.640	20
Loc. Comerciales	64.045	1	281.702	2	-	-	90.774	1
Total	120.528.981	728	32.011.009	245	134.748.491	840	28.914.862	227
Tasa de Desistimientos								
Casas			37,5%				24,9%	
Departamentos			22,6%				18,8%	
Oficinas			87,8%				2077,8%	
Loc. Comerciales			439,9%					
Tasa de Desistimientos			26,6%				21,5%	

Al cierre de junio de 2025, la tasa de desistimientos consolidada alcanzó un 26,6%, lo que representa un aumento de 5,1 puntos porcentuales en comparación con igual periodo de 2024. La tasa de desistimientos del segundo trimestre alcanzó a 27,1%, siendo explicado principalmente por un endurecimiento de las condiciones crediticias. Como respuesta, la compañía ha reforzado sus procesos de evaluación y seguimiento de cartera, y está aplicando una homogeneización de políticas comerciales. Se espera que estas medidas contribuyan a mitigar los desistimientos en los próximos trimestres.

EVOLUCIÓN TASA DE DESISTIMIENTOS EMPRESAS SOCOVESA (enero 2024 - junio 2025)



Cabe destacar que mensualmente la compañía publica en su sitio web⁵ las cifras de promesas netas y desistimientos, por lo que los cierres de negocio informados ya reflejan el efecto neto de las tasas de desistimiento señaladas anteriormente.

El cuadro siguiente presenta el stock contable de viviendas terminadas disponibles para la venta al 30 de junio de cada año, valorizadas a su precio estimado de venta. Además, se incluye una columna con el stock potencial, que corresponde a las unidades que se espera recepcionar y poner en venta durante los próximos 12 meses. Este stock potencial no considera las ventas proyectadas para dicho período ni incluye el inventario actualmente disponible.

⁵ <https://www.Empresassocovesa.cl/inversionistas/informacion-financiera/cifras-de-gestion/>

Inmuebles	6M 25				6M 24	
	Stock disponible		Stock potencial próximos 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unds.	M\$	Unds.	M\$	Unds.
Casas	32.263.219	252	45.914.535	483	65.831.709	378
Departamentos	236.538.204	1.652	-	-	280.565.506	1.938
Oficinas	4.915.778	63	-	-	5.532.317	71
Loc. Comerciales	3.335.381	20	-	-	1.697.567	12
Total	277.052.582	1.987	45.914.535	483	353.627.099	2.399

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 junio de 2025 es de MUF 4.861.

Stock 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.

Al 30 de junio de 2025, el número de viviendas terminadas disponibles disminuyó 17,2% interanual, con caídas en casas (-33,3%) y departamentos (-14,8%).

Las viviendas clasificadas contablemente como "terminadas" permanecen en dicha categoría hasta el momento de su escrituración. Sin embargo, no todas las unidades terminadas están efectivamente disponibles para nuevos compradores, ya que muchas de ellas cuentan con promesas de compraventa vigentes. Esta distinción es clave para comprender correctamente la diferencia entre el stock total recepcionado y la oferta gestionable en términos comerciales.

Al cierre de junio, la oferta disponible valorizada alcanzó MMUF 12,2, lo que representa un aumento del 5,0% en comparación con el año anterior. Este mayor volumen de inventario implicó un tiempo estimado de 32 meses para agotar la oferta actual. Por tipología, el MAO llegó a 34 meses en departamentos y 17 meses en casas. El lanzamiento de cinco proyectos (cuatro bajo venta en blanco) incrementa la oferta y, por ende, el MAO; no obstante, este tipo de proyectos presenta un riesgo acotado, pues requieren preventa mínima para buscar financiamiento e iniciar construcción.

MESES PARA AGOTAR OFERTA (promedio móvil promesas 6M)	jun-25	jun-24
Casas	17 meses	16 meses
Departamentos	34 meses	27 meses
Oficinas	na	na
Locales Comerciales	na	na
Total	32 meses	25 meses

Notas:

Las cifras consideran las UF disponibles para la venta al cierre del periodo de cada año, incluyendo viviendas terminadas y en construcción, y el promedio móvil mensual de promesas en UF de los últimos seis meses.

En el caso de locales comerciales y oficinas, las ventas suelen concentrarse en momentos específicos del año. Por ello, el promedio semestral de ventas puede ser cercano a cero en algunos periodos.

Si los desistimientos superan las ventas, el indicador puede resultar negativo, reflejando contracción neta.

Los indicadores de meses para agotar stock (MAO) y velocidad de venta, calculados conforme a los criterios definidos por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), se presentan a continuación:

MESES PARA AGOTAR STOCK (Unid Stock/Unid ventas)			VELOCIDAD DE VENTA (Ventas M\$/Stock disp. M\$)		
	A jun 2025	A jun 2024		A jun 2025	A jun 2024
Casas	11,0	12,1	Casas	0,12	0,09
Departamentos	18,1	13,9	Departamentos	0,08	0,07
Oficinas	189,0	17,8	Oficinas	0,00	0,14
Loc. Comerciales	30,0	1,8	Loc. Comerciales	0,03	0,99
Total	17,2	13,3	Total	0,08	0,08

Nota:

Cifras consideran promedio móvil mensual de los últimos 3 meses para las unidades e ingresos facturados.

Es importante señalar que esta metodología no se alinea con la utilizada por la industria, que habitualmente calcula estos indicadores en función de promesas de compraventa y no sobre facturación. Por ello, los datos presentados no son comparables con los reportes elaborados por la CChC, Collect, TOCTOC u otras fuentes del sector, que utilizan enfoques basados en compromisos comerciales y no en escrituraciones efectivas.

El indicador de Meses para Agotar Stock (MAO), calculado bajo la fórmula de la CMF, se obtiene dividiendo el número total de unidades terminadas disponibles para la venta al 30 de junio por el promedio móvil mensual de unidades facturadas durante los últimos tres meses.

Específicamente, el cálculo a junio de cada año considera los siguientes datos:

INMUEBLE	A jun 2025		A jun 2024		% VARIACIÓN	
	STOCK (Unds.)	UNDS. FACT. (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unds.)	UNDS. FACT. (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unds.)	UNDS. FACT. (Prom. Móvil 3M)
Casas	252	23	378	31	-33,3%	-26,6%
Departamentos	1.652	91	1.938	139	-14,8%	-34,3%
Oficinas	63	0	71	4	-11,3%	-91,7%
Loc. Comerciales	20	1	12	7	66,7%	-90,0%
TOTAL	1.987	115	2.399	181	-17,2%	-36,3%

En el consolidado, los meses para agotar stock aumentaron de 13,3 a 17,2. El indicador relativo al tiempo necesario para agotar el stock de casas experimentó una baja derivada de una disminución mayor en las unidades de stock (-33,3%) que la del promedio de unidades facturadas durante los últimos tres meses (-26,6%). En el caso de los departamentos, el indicador aumentó, alcanzando a 18,1 meses. Mientras las unidades en stock cayeron 14,8%, el promedio móvil de los últimos tres meses de las unidades facturadas disminuyó -34,3%.

En cuanto a la velocidad de venta, este indicador se calcula dividiendo la facturación promedio móvil mensual de los últimos tres meses por el valor comercial de las viviendas terminadas disponibles al 30 de junio de cada año.

Las cifras usadas para calcular estos indicadores (expresadas en M\$) son:

INMUEBLE	A jun 2025		A jun 2024		% VARIACIÓN	
	FACT. M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISP. M\$	FACT. M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISP. M\$	FACT. M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISP. M\$
Casas	3.982.806	32.263.219	6.045.934	65.831.709	-34,1%	-51,0%
Departamentos	18.170.823	236.538.204	19.143.048	280.565.506	-5,1%	-15,7%
Oficinas	21.590	4.915.778	781.196	5.532.317	-97,2%	-11,1%
Loc. Comerciales	104.184	3.335.381	1.672.438	1.697.567	-93,8%	96,5%
TOTAL	22.279.402	277.052.582	27.642.617	353.627.099	-19,4%	-21,7%

El indicador de velocidad de venta total se mantuvo en 0,08, como resultado de una disminución del 21,7% en el stock disponible valorizado y la baja de 19,4% en el promedio móvil de la facturación mensual.

A junio 2025, el saldo de proyectos pendientes de ejecución disminuyó 26,1% a/a, principalmente por menos proyectos por iniciar en departamentos. En el semestre se inició la construcción de tres proyectos: Lyon Bilbao e Índico (Almagro) y Pataguas XI (Socovesa, DS-19).

BACKLOG (Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A jun 2025 (M\$)	A jun 2024 (M\$)	% VAR
Casas	17.974.326	16.908.531	6,3%
Departamentos	18.779.754	33.973.948	-44,7%
Oficinas	-	-	
Locales Comerciales	850.457	-	
Total	37.604.536	50.882.479	-26,1%

En permisos de construcción, los m² cayeron 10,0% interanual, tanto en departamentos como en casas.

PERMISOS EN M ²	A jun 2025 m ²	A jun 2024 m ²	% Var
Casas	156.431	180.383	-13,3%
Departamentos	477.591	524.661	-9,0%
Oficinas	5.731	5.731	0,0%
Locales Comerciales	-	-	
Total	639.752	710.775	-10,0%

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".

El análisis del primer semestre de 2025 confirma un entorno exigente para la industria, condicionado por financiamiento más restrictivo y demanda cauta. En este contexto, Empresas Socovesa mantuvo una posición competitiva, superando los promedios del mercado en tasas de absorción y eficiencia de conversión, pese al impacto de los desistimientos.

La compañía ha respondido con ajustes de políticas comerciales, revisión activa de carteras y mayor rigurosidad en la administración de promesas. Desde la perspectiva financiera, mantuvo un flujo de caja operativo positivo, redujo su deuda financiera neta y optimizó sus costos financieros.

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

El negocio inmobiliario consiste, en gran medida, en adquirir terrenos y generar valor a través del desarrollo de proyectos atractivos para los clientes. En esa lógica, la administración estima no razonable anticipar la valorización de la tierra durante la ejecución de los proyectos, sino reconocerla cuando estos se materializan y se comercializan efectivamente. Solo entonces es posible verificar si los desarrollos fueron rentables.

En consecuencia, y por prudencia, la administración adopta una postura conservadora, utilizando el valor razonable de las propiedades de inversión que es su costo de adquisición en unidades de fomento (UF) más las urbanizaciones.

Desde el punto de vista contable, los terrenos se registran al costo histórico en pesos, incluyendo los desembolsos directamente atribuibles, y no se reconocen resultados por revalorización antes de la materialización de los proyectos.

V. 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 Deisa, Fundamenta, Imagina, Ingevec, Paz, Santolaya, Norte Verde, Actual, MPC, EuroInmobiliaria, Aconcagua, Bricsa, Manquehue, PY, Besalco, Simonetti, Lo Campino, Enaco, Sinergia, entre otras.

De acuerdo con las cifras proporcionadas por Toc Toc, centradas exclusivamente en la Región Metropolitana, el análisis de la industria al cierre de junio de 2025 muestra que las ventas netas de viviendas (medidas en UF) cayeron 3,3% respecto del 2024. Al desglosar los datos por tipo de propiedad, se observa que las ventas de casas aumentaron un 16,2%, mientras que las de departamentos cayeron un 7,5%.

En términos de unidades las ventas de casas crecieron 15,6%, mientras que las de departamentos experimentaron una caída del 6,4%. Este comportamiento generó un decrecimiento consolidado del mercado del 3,3%, respecto del primer semestre de 2024.

VENTAS NETAS A JUNIO 2025

UNIDADES

Tipo de Vivienda	Variación %	
	2024 - 2025	2023 - 2025
Departamentos no DS	-10,1 %	4,7 %
Departamentos DS	15,1 %	23,8 %
Total Departamentos	-6,4 %	7,7 %
Casas no DS	12,0 %	15,9 %
Casas DS	27,9 %	-30,2 %
Total Casas	15,6 %	-0,7 %
Total Mercado	-3,3 %	6,2 %

% Ventas en Unidades al Mes Acumulado



MUF

Tipo de Vivienda	Variación %	
	2024 - 2025	2023 - 2025
Departamentos no DS	-10,1 %	4,2 %
Departamentos DS	19,4 %	44,5 %
Total Departamentos	-7,5 %	7,6 %
Casas no DS	14,4 %	19,7 %
Casas DS	33,6 %	-29,3 %
Total Casas	16,2 %	11,2 %
Total Mercado	-3,3 %	8,3 %

% Ventas en MUF al Mes Acumulado



Fuente: Toc Toc, junio 2025

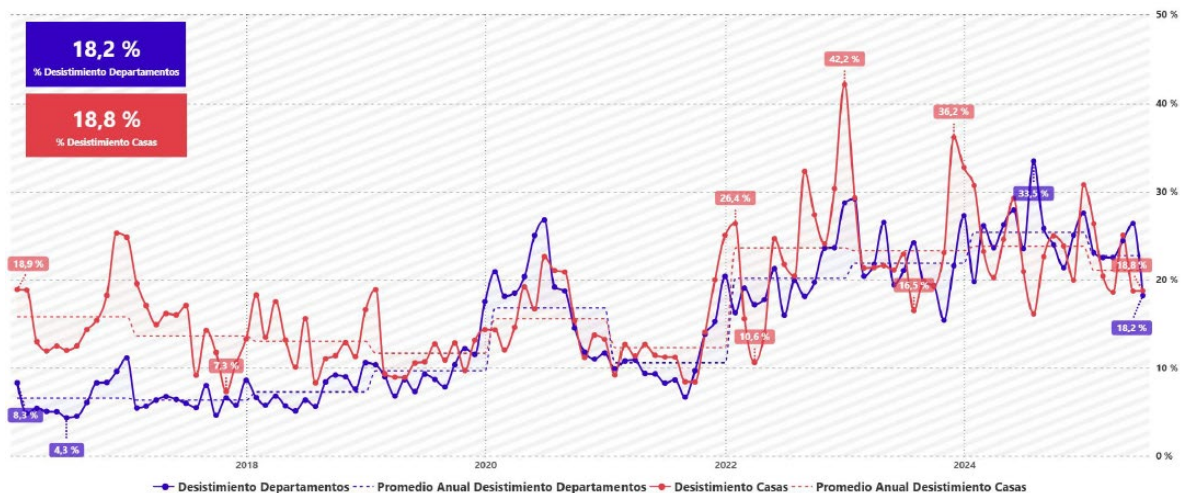
A junio de 2025, los departamentos mostraron mayor actividad marginal en los segmentos de precio comprendidos entre MUF 4 y MUF 6. En el caso de las casas, prácticamente todos los segmentos presentaron mejoras excepto el de menos de MUF 2,2 y el de precios entre MUF 12 y MUF 15.

VENTAS ACUMULADAS DE UNIDADES NETAS POR TRAMO DE PRECIO DEPARTAMENTOS CASAS

Variación 2024 - 2025			Variación 2024 - 2025		
Rango (MUF)	%	Unidades	Rango (MUF)	%	Unidades
menos de 2.200	↓ -19,7 %	-231	menos de 2.200	↓ -35,9 %	-116
2.200 - 3.000	↓ -5,8 %	-226	2.200 - 3.000	↑ 73,4 %	193
3.000 - 4.000	→ -3,1 %	-82	3.000 - 4.000	↑ 8,6 %	26
4.000 - 6.000	→ 3,8 %	42	4.000 - 6.000	↑ 16,2 %	67
6.000 - 9.000	↓ -13,8 %	-76	6.000 - 9.000	↑ 61,2 %	82
9.000 - 12.000	→ -2,1 %	-5	9.000 - 12.000	↑ 9,6 %	8
12.000 - 15.000	↓ -15,3 %	-18	12.000 - 15.000	↓ -7,1 %	-4
más de 15.000	↓ -26,1 %	-43	más de 15.000	→ 1,5 %	1

Fuente: Toc Toc, junio 2025

Durante el primer semestre de 2025, la tasa de desistimientos ha disminuido tanto en casas como en departamentos. Para las casas, la tasa alcanzó un 18,8% en junio, mientras que en los departamentos se situó en un 18,2%, niveles inferiores a los registrados en trimestres anteriores.

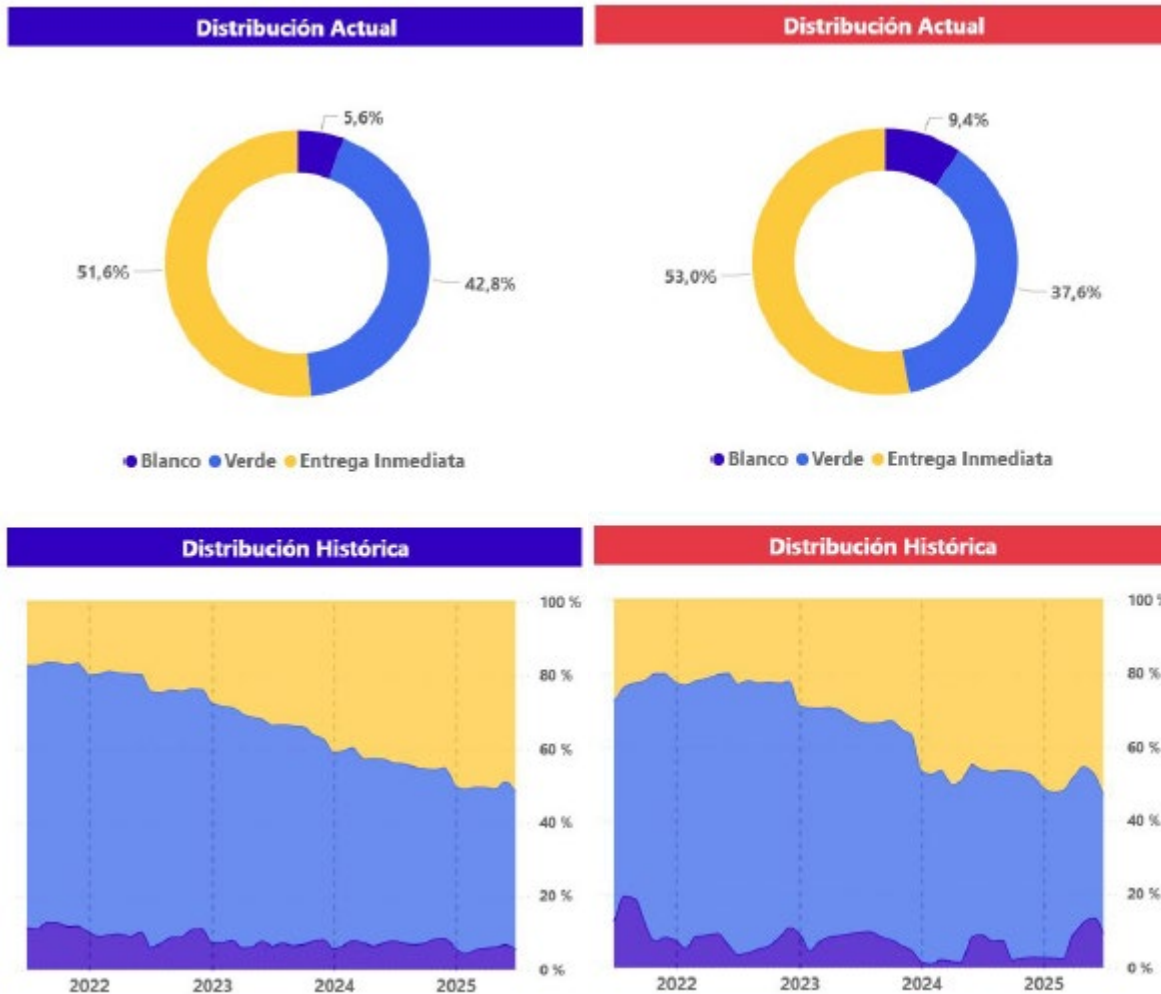


Fuente: Toc Toc, junio 2025

Al cierre de junio de 2025, la oferta consolidada de la industria alcanzó 61.288 unidades en departamentos y 8.174 unidades en casas. Del total de la oferta, el 48,3% corresponde a ventas en verde y en blanco, mientras que el porcentaje de viviendas terminadas aumentó al 51,8%.

APERTURA DE LA OFERTA

DEPARTAMENTOS CASAS



Fuente: Toc Toc junio 2025

Respecto a las tasas de absorción de la industria, medida en unidades (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 venta⁶), ésta se ubicó en 3,2% para departamentos, lo que se compara favorablemente respecto de la tasa de 2.8% registrada en junio de 2024. Para las casas la absorción fue 4,9% versus 3,5% al cierre de junio del año pasado (ambas cifras son spot, no promedios).

Al analizar los meses necesarios para agotar la oferta (MAO), según cifras de Toc Toc al cierre de junio de 2024, se identificaron diferencias significativas entre ventas brutas y netas. Los departamentos registraron un MAO de 28,6 meses en venta bruta mientras que las casas alcanzaron

⁶ Esta ecuación equivale al inverso de los MAO.

los 18,8 meses. No obstante, si se utilizan las ventas netas, los MAO de los departamentos aumentan a 37,0 meses y los de casas a 23,7 meses.

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA (PROMEDIO 3 MESES DE VENTA BRUTA)

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
Conchalí	1.202	20,3	59,1
Huechuraba	1.596	30,0	53,2
Puente Alto	765	20,0	38,3
Providencia	1.242	32,7	38,0
Macul	3.122	83,3	37,5
San Miguel	1.366	38,3	35,6
La Florida	8.869	277,0	32,0
Santiago	13.134	412,0	31,9
Nuñoa	8.627	272,7	31,6
Independencia	1.914	62,3	30,7
Vitacura	834	28,3	29,4
San Joaquín	1.994	70,7	28,2
La Cisterna	2.858	111,7	25,6
Estación Central	1.915	85,0	22,5
Cerrillos	2.955	167,0	17,7
Las Condes	1.526	89,3	17,1
San Bernardo	745	47,0	15,9
Quilicura	771	51,3	15,0
RM	61.288	2.142,7	28,6

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
Pudahuel	113	1,3	84,8
Puente Alto	1.089	31,3	34,8
Talagante	86	2,7	32,3
San Bernardo	747	26,3	28,4
Peñalolén	239	9,0	26,6
La Reina	44	2,0	22,0
Buín	1.201	55,3	21,7
Padre Hurtado	920	42,7	21,6
Lo Barnechea	122	6,0	20,3
Colina	1.751	102,0	17,2
Cerrillos	74	4,3	17,1
Providencia	25	1,7	15,0
Lampa	1.147	84,0	13,7
Las Condes	86	6,7	12,9
Quilicura	121	10,0	12,1
La Florida	71	6,7	10,7
El Monte	23	2,3	9,9
Peñaflor	69	8,7	8,0
Melipilla	164	24,0	6,8
RM	8.174	435,0	18,8

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA (PROMEDIO 3 MESES DE VENTA NETA)

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
Conchalí	1.202	18,7	64,4
Huechuraba	1.596	25,0	63,8
San Miguel	1.366	27,7	49,4
Nuñoa	8.627	175,7	49,1
La Cisterna	2.858	60,3	47,4
Puente Alto	765	16,7	45,9
Macul	3.122	72,3	43,2
La Florida	8.869	206,3	43,0
Independencia	1.914	45,3	42,2
Providencia	1.242	30,3	40,9
Santiago	13.134	324,7	40,5
San Joaquín	1.994	51,3	38,8
Vitacura	834	26,7	31,3
Estación Central	1.915	68,7	27,9
Cerrillos	2.955	141,3	20,9
Quilicura	771	38,0	20,3
Las Condes	1.526	81,3	18,8
San Bernardo	745	44,0	16,9
RM	61.288	1655,7	37,0

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
Pudahuel	113	0,3	339,0
Puente Alto	1.089	17,0	64,1
San Bernardo	747	17,3	43,1
Talagante	86	2,3	36,9
Peñalolén	239	9,0	26,6
Buín	1.201	45,3	26,5
Padre Hurtado	920	37,0	24,9
Lo Barnechea	122	5,0	24,4
Colina	1.751	76,0	23,0
La Reina	44	2,0	22,0
Quilicura	121	6,7	18,2
Cerrillos	74	4,3	17,1
Lampa	1.147	74,0	15,5
Providencia	25	1,7	15,0
Las Condes	86	6,0	14,3
La Florida	71	5,7	12,5
Melipilla	164	18,3	8,9
Peñaflor	69	8,0	8,6
RM	8.174	345,3	23,7

VI. GESTIÓN DE RIESGO

La matriz de riesgos de la compañía segmenta las amenazas según su tipología: Continuidad de Negocio, Cumplimiento, Riesgo Financiero, Estratégico y Operativo. Bajo esta clasificación se consideran riesgos estratégicos derivados de factores internos y externos, como el ciclo económico, competencia, financiamiento hipotecario, regulación del sector inmobiliario, disponibilidad de terrenos, variaciones del tipo de cambio y precios de insumos, gestión operativa de proyectos, incluyendo riesgos asociados a fallas técnicas y mantenimientos, entre otros.

Para esta descripción, los riesgos se presentan según su origen, dividiéndose en riesgos externos e internos.

RIESGOS EXTERNOS

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

a. Riesgo del Ciclo Económico

El sector inmobiliario es altamente sensible a las fluctuaciones del ciclo económico, siendo uno de los sectores más afectados durante períodos de crisis y uno de los más beneficiados en tiempos de expansión. Las principales variables económicas que impactan al sector incluyen tasas de interés, inflación, empleo y expectativas económicas. Estas variables afectan directamente la demanda, particularmente en los segmentos socioeconómicos medios y altos.

En el Informe de Política Monetaria (IPoM) de junio de 2025, el Banco Central de Chile informó que la inflación interanual alcanzó un 4,1%, acumulando un 1,9% en lo que va del año. Se anticipa una convergencia hacia la meta del 3% hacia inicios de 2026. En cuanto al crecimiento económico, se proyecta que el PIB se expandirá entre 2,00% y 2,75% durante 2025, con un ritmo mayor al anticipado en informes anteriores.

En el trimestre móvil abril-junio de 2025, la tasa de desempleo nacional fue de 8,9%, lo que implica un alza de 0,6 puntos porcentuales respecto al mismo período de 2024. Este incremento respondió a un aumento de la fuerza de trabajo de 0,6 %, mientras que el número de personas ocupadas se mantuvo sin variación.

Finalmente, es destacable que el sector inmobiliario está expuesto a riesgos derivados de la incertidumbre global, especialmente por las crecientes tensiones geopolíticas y los desafíos económicos de potencias clave para Chile como Estados Unidos y China. Estas dinámicas podrían generar volatilidad en los mercados financieros y afectar las expectativas económicas, lo que impactaría la demanda en el sector inmobiliario.

Impacto en Empresas Socovesa:

Incrementos en las tasas de interés hipotecarias y el costo del crédito, o caídas en las expectativas económicas, pueden reducir la demanda por viviendas y aumentar los niveles de desistimientos. Esto representa un riesgo crítico para las promesas de compraventa, que constituyen el respaldo inicial para diversas decisiones operacionales de la compañía.

Medidas de Mitigación:

- Diversificación en mercados geográficos, segmentos de precios y productos.
- Monitoreo continuo de las condiciones macroeconómicas mediante asesores externos.

b. Competencia

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Este escenario genera riesgos competitivos, especialmente en periodos de menor actividad económica, particularmente cuando empresas de menor solvencia financiera tienden a disminuir sus precios para asegurar ventas, afectando la rentabilidad del sector.

Según el Informe de Toc Toc, a junio de 2025, las ventas netas medidas en UF disminuyeron un 3.3% al cierre del primer semestre de 2025. El 51.6% de la oferta de departamentos y el 53.0% de la de casas era para entrega inmediata reflejando las menores velocidades de venta experimentada por la industria. Lo anterior ha generado descuentos en los precios de venta de las viviendas terminadas, lo cual ha generado mayor estrés sobre los márgenes de los proyectos en venta.

Impacto en Empresas Socovesa:

Este entorno competitivo puede presionar los márgenes de rentabilidad, especialmente en proyectos que enfrentan mayores costos de construcción. Además, la tendencia a ofrecer descuentos puntuales para atraer clientes incrementa los riesgos asociados al cumplimiento de metas financieras.

Medidas de Mitigación:

Empresas Socovesa ha implementado varias estrategias para enfrentar estos riesgos:

- Desarrollo de valor agregado en sus productos y marcas, fortaleciendo aspectos diferenciadores como la calidad de construcción y el prestigio de la marca, factores clave para los clientes al momento de decidir su compra.
- Políticas de descuentos puntuales y selectivos, alineadas con las necesidades comerciales de proyectos específicos.
- Iniciativas de innovación en productos que Empresas Socovesa implementa para buscar diferenciarse en un mercado altamente competitivo.

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

El financiamiento hipotecario y los subsidios públicos desempeñan un rol fundamental en la demanda de viviendas en Chile. Para las viviendas sobre UF 2.800, el poder concretar la compra depende del acceso al crédito, de las tasas de interés y del porcentaje de financiamiento ofrecido por las instituciones financieras. Por otro lado, en el segmento de viviendas sociales, el impacto está ligado directamente a las políticas públicas de subsidios habitacionales.

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 partieron de un mínimo histórico de 1,91% registrado en noviembre de 2019, para luego ubicarse en 4,4% en junio de 2025. Persisten las mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos los cuales hoy, producto de mayores tasas, están exigiendo a los clientes demostrar mayores rentas. Asimismo, los mayores requerimientos de capital y liquidez, junto con los límites en el apalancamiento que establece Basilea III, generan un impacto en la capacidad de los bancos para colocar créditos incluyendo los préstamos hipotecarios, por lo que el porcentaje del valor de la vivienda que los bancos están dispuestos a financiar ha disminuido y han aumentado los costos de préstamos para los consumidores. Es predecible, por tanto, que en tiempos de estrés financiero, la disponibilidad de crédito se restrinja aún más.

Impacto en Empresas Socovesa:

La capacidad de compra de los clientes en ambos segmentos se ve comprometida por las restricciones crediticias, afectando directamente la demanda por los productos de la compañía. Además, los cambios en las políticas de subsidios incrementan la incertidumbre en la planificación de proyectos destinados a segmentos más vulnerables.

Medidas de Mitigación:

- Desarrollo de productos alineados con las políticas habitacionales y subsidios disponibles.
- Participación en programas públicos de subsidios que facilitan el acceso a financiamiento por parte de los clientes.
- Optimización de procesos internos para maximizar la adjudicación de subsidios y facilitar la compra en segmentos sociales.
- Seguimiento de las tasas de interés y del acceso al crédito por parte de los clientes.

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

Cambios en la estabilidad política o en las normativas regulatorias pueden tener un impacto significativo en la factibilidad y rentabilidad de los proyectos inmobiliarios. Esto incluye modificaciones de planes reguladores, permisos de construcción, leyes tributarias, exigencias ambientales y planes reguladores.

Un tema que actualmente está siendo ampliamente debatido es el de la permisología y su impacto en las diferentes industrias, incluyendo la inmobiliaria y construcción, generando un relevante aumento de los costos para los desarrolladores.

Impacto en Empresas Socovesa:

Las modificaciones regulatorias podrían incrementar los costos de desarrollo y los plazos de ejecución, lo que podría comprometer la rentabilidad proyectada de los proyectos. Además, la incertidumbre regulatoria afecta la planificación a mediano y largo plazo.

Medidas de Mitigación:

- Adquisición de terrenos con permisos preliminares y/o anteproyectos aprobados para minimizar riesgos de retrasos regulatorios.
- Monitoreo constante de cambios normativos y su impacto en la rentabilidad de los proyectos.
- Participación en gremios y asociaciones del sector inmobiliario para contribuir a un diálogo constructivo sobre las reformas regulatorias.

e. Disponibilidad de Terrenos

La disponibilidad de terrenos es un factor clave para garantizar la continuidad operativa y el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. Empresas Socovesa mantiene una política activa de adquisición de terrenos, asegurando un stock suficiente para cubrir las necesidades de desarrollo de los próximos 3 a 5 años. Sin embargo, la volatilidad del mercado de tierras, especialmente en contextos de incertidumbre económica, puede afectar la disponibilidad y el precio de los terrenos, incrementando los costos y reduciendo la competitividad.

En 2023, la compañía optó por limitar la compra de tierras como respuesta a las condiciones del mercado, manteniendo esta política durante 2024 y el 2025. Actualmente, las adquisiciones se realizan bajo estrictos análisis de oportunidad, considerando factores como la ubicación, el potencial de desarrollo y las regulaciones aplicables. 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

En un escenario de menor dinamismo económico, las transacciones de terrenos tienden a ralentizarse, ya que las expectativas de precio entre compradores y vendedores divergen. Esto puede restringir el acceso a terrenos o generar sobrecostos para proyectos futuros.

Medidas de Mitigación:

- Evaluación continua del portafolio de terrenos, priorizando adquisiciones en ubicaciones de alto potencial.
- Toda vez que el ciclo económico lo permita, la compañía hace un análisis del mercado de tierras para identificar oportunidades competitivas en función de la coyuntura económica.
- Delegación de la gestión de tierras a un equipo especializado en la evaluación y compra, asegurando un enfoque profesional y eficiente.

f. Riesgos de Siniestros

Los proyectos inmobiliarios están expuestos a riesgos de siniestros que podrían afectar tanto la infraestructura como la continuidad de las operaciones. Estos riesgos incluyen incendios, accidentes laborales, daños a activos y reclamos de responsabilidad civil.

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.

Empresas Socovesa ha implementado una política integral de seguros para mitigar estos riesgos, que incluye:

- **Todo Riesgo Construcción:** Cubre desde la demolición inicial hasta la recepción municipal de las propiedades.
- **Seguro de Vida de sus trabajadores**
- **Seguro de Incendio:** Protege las viviendas hasta el momento de su escrituración.
- **Responsabilidad Civil:** Cubre posibles demandas derivadas de accidentes laborales u otros incidentes durante la construcción.

Impacto en Empresas Socovesa:

Si bien los seguros mitigan gran parte de los riesgos, los siniestros pueden generar retrasos en los proyectos y costos indirectos, afectando la relación con los clientes y los plazos comprometidos.

Medidas de Mitigación:

- Selección de corredores de seguros con experiencia en la industria y en el diseño de pólizas ad hoc para proyectos específicos.
- Evaluación periódica de los riesgos asociados a cada proyecto y actualización de las coberturas aseguradas según las necesidades identificadas.
- Fomentar una cultura de prevención de riesgos en toda la organización, minimizando la probabilidad de ocurrencia de siniestros.
- 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. Riesgo Medioambiental

El cambio climático y las regulaciones ambientales representan desafíos significativos para la industria inmobiliaria. Factores como inundaciones, sequías o normativas más estrictas pueden impactar la viabilidad económica de los proyectos y los plazos de ejecución. Las regulaciones ambientales en Chile han aumentado en forma relevante, siendo cada vez más exigentes. En muchos casos, éstas generan mayores costos y tiempos de desarrollo además de posibles modificaciones de los proyectos para cumplir con la normativa.

Parte de la estrategia de mitigación de este riesgo contempla el diseño de proyectos que contemplen estos cambios y la implementación de la estrategia de cumplimiento ambiental que permite dotar a los equipos de herramientas conceptuales y operativas para lograr el cumplimiento de los compromisos y las regulaciones ambientales aplicadas a todos los proyectos de la compañía.

Impacto en Empresas Socovesa:

Los riesgos medioambientales pueden aumentar los costos de desarrollo y generar retrasos en la obtención de permisos. Además, el cambio climático presenta riesgos de largo plazo para proyectos ubicados en zonas vulnerables.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de la política y el plan de gestión de cumplimiento ambiental que asegure el cumplimiento de las normativas vigentes.
- Evaluación constante de los riesgos ambientales y la incorporación de criterios de sostenibilidad en el diseño de proyectos.
- Cumplimiento estricto de la normativa medioambiental, incluyendo la evaluación de impacto ambiental (DIA) y la implementación de medidas de adaptación al cambio climático.
- Monitoreo de los compromisos adquiridos en los estudios de impacto ambiental y acciones de mitigación en la construcción.

h. 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 mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de Recursos Humanos realizan en forma permanente en cada obra, como forma de hacer seguimiento y monitoreo a potenciales nuevos riesgos operativos.

Asimismo, 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 estacionalidad genera riesgos significativos, ya que cualquier retraso en la recepción municipal de proyectos o en la formalización de las escrituras puede impedir el reconocimiento de ingresos y utilidades dentro del ejercicio presupuestado. Esta situación también afecta la recuperación de los flujos de caja provenientes de dichas ventas, incrementando temporalmente el nivel de endeudamiento y el costo financiero.

Impacto en Empresas Socovesa:

La dependencia de un trimestre para alcanzar los objetivos anuales puede generar fluctuaciones en los resultados financieros y afectar las métricas clave evaluadas por analistas, inversionistas y la banca. Un retraso significativo podría desencadenar revisiones negativas en la percepción del mercado sobre la estabilidad de la compañía.

Medidas de Mitigación:

- Optimización de la programación de obras para distribuir de manera más uniforme las escrituraciones a lo largo del año.
- Seguimiento y coordinación de los tramites ligados a los permisos y recepciones municipales.
- Monitoreo continuo del avance de proyectos y su impacto en las metas presupuestarias de ingresos y caja.

b. Riesgo de Ciclo de Negocio

El desarrollo de proyectos inmobiliarios implica largos ciclos que pueden extenderse hasta 30 meses en el caso de edificios y 14 meses en proyectos de casas, sin considerar el tiempo previo de adquisición y planificación del terreno. Esto genera un desfase entre las decisiones de inversión y la materialización de las ventas, exponiendo a la compañía a desbalances entre la oferta y la demanda real del mercado.

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.

Impacto en Empresas Socovesa:

Las fluctuaciones del mercado durante el ciclo de desarrollo pueden afectar los precios proyectados, las rentabilidades estimadas y la velocidad de venta, especialmente en contextos de alta inflación o incremento de los costos de construcción.

Medidas de Mitigación:

- Monitoreo constante de los costos de construcción, ajustando precios en las unidades no vendidas siempre que la demanda lo permita.
- Gestión activa del portafolio de proyectos, equilibrando el avance de obras con las ventas para maximizar la rentabilidad.

- Evaluaciones periódicas de mercado para ajustar las decisiones de inversión de acuerdo con las tendencias y proyecciones actuales.

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.

Impacto en Empresas Socovesa:

- Incremento en los costos financieros debido a variaciones en tasas de interés.
- Limitaciones en la capacidad de acceder a financiamiento en momentos críticos del ciclo económico.
- Riesgo de descalce en los flujos de caja en caso de baja liquidez.

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 30 de junio de 2025			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 30.06.2025 M\$	Tasa de pérdida esperada M\$	Pérdida esperada M\$
Clientes ventas viviendas	51.049.465	0,15%	77.487
Documentos por cobrar	21.809.486	4,02%	876.459
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	6.950.522	0,29%	20.341
Clientes ventas varias	2.720.180	3,92%	106.743
Otras cuentas por cobrar	2.412.112	68,23%	1.645.739
Fondo a rendir	342.915	0,00%	0
Anticipo a proveedores	249.953	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	221.996	0,00%	0
Total	85.756.629		2.726.769

Para un mejor entendimiento ver Nota 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. Estos fondos se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que buscan contar con los 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 en general. 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 2025 consiste en mantener controlados los equilibrios inmobiliarios, priorizando el uso eficiente del capital y la disciplina financiera. 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\$	30.06.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	181.862.876	76.486.769	270.990.273	1.529.656	0	530.869.574
Factoring	663.678	0	0	0	0	663.678
Pasivos por Arrendamiento	171.753	346.904	1.516.077	1.269.918	0	3.304.652
Instrumentos derivados	97.633	0	519.639	0	0	617.272
Totales	182.795.940	76.833.673	273.025.989	2.799.574	0	535.455.176
% sobre total de pasivos financieros	34,1%	14,3%	51,0%	0,5%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	30.06.2025 Corriente M\$	30.06.2025 No Corriente M\$	30.06.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	529.339.918	1.529.656	530.869.574
Factoring	663.678	0	663.678
Pasivos por Arrendamiento	2.034.734	1.269.918	3.304.652
Instrumentos derivados	617.272	0	617.272
Totales	532.655.602	2.799.574	535.455.176
% sobre total de pasivos financieros	99,5%	0,5%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	30.06.2025 Tasa Fija M\$	30.06.2025 Tasa Variable M\$	30.06.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	530.869.574	0	530.869.574
Factoring	663.678	0	663.678
Pasivos por Arrendamiento	3.304.652	0	3.304.652
Instrumentos derivados	617.272	0	617.272
Totales	535.455.176	0	535.455.176
% sobre total de pasivos financieros	100%	0,0%	100%

Durante el periodo en cuestión, la razón ácida se mantuvo respecto de los niveles presentados en diciembre de 2024 y junio 2024 y la liquidez corriente disminuyó levemente.

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	06M 25	12M 24	06M 24
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,6x	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 30 de junio de 2025 está compuesta en un 26,9% en pesos un 61,4% en UF y un 11,7% en US\$.

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.

A continuación, se presenta un cuadro con la composición de los créditos financieros susceptibles de renovaciones periódicas promedio al 30 de junio de 2025, una simulación de la variación de la tasa y el impacto que tendría sobre el gasto financiero de la compañía:

Denominación de la deuda	Deuda promedio en UF año 2025	Aumento/Disminución en puntos base tasa	Efecto en el Gasto Financiero Trimestre en (UF)	% Gasto Financiero al 30.06.2025
Pesos chilenos	6.253.277	+285/-285	+/- 89.031	14,96%
US \$	818.011	+285/-285	+/- 11.646	1,96%
UF	6.994.115	+285/-285	+/- 99.578	16,73%
			200.256	33,64%

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 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.

Al 30 de junio de 2025 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.

Medidas de Mitigación (entre otras):

- Contratación de derivados de cobertura para mitigar riesgos de tipo de cambio y tasas de interés.
- Planificación detallada de flujo de caja, incluyendo proyecciones de corto, mediano y largo plazo.
- Mantenimiento de líneas de crédito aprobadas y disponibles como respaldo ante imprevistos.

d. Clasificación de Riesgo

Empresas Socovesa es clasificada anualmente por dos empresas clasificaciones de riesgo. Dichas clasificaciones son 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, entre otros. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la empresa enfrenta el riesgo de una rebaja en su clasificación, 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 compañía.

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB-	1a Clase N3	Estables	abr-25
ICR	BB+	Segunda Clase	En Observación	may-25

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. 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. Un manejo inadecuado de reclamos puede dañar la reputación de la marca y exponer a la compañía a noticias adversas en medios de comunicación y redes sociales. 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

Los defectos de construcción o una gestión deficiente de reclamos pueden generar conflictos con los clientes, afectando su percepción sobre la calidad del producto y el servicio ofrecido.

Medidas de Mitigación:

- Fortalecimiento de las áreas de Calidad y Postventa, garantizando la rápida resolución de inconvenientes.
- Implementación de controles de calidad rigurosos durante la construcción y pre-entrega de viviendas.
- Monitoreo de la satisfacción de los clientes y ajustes en los procesos según sus comentarios.

f. Riesgo Laboral

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto, entre otros, de accidentes, enfermedades profesionales, derechos fundamentales, despidos injustificados, etc. Asimismo, existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la compañía.

Las nuevas normativas imponen obligaciones estrictas en cuanto a la seguridad y el bienestar de sus trabajadores, pudiendo el incumplimiento de éstos transformarse en reclamos y litigios, compensaciones, multas, eventualmente la interrupción de proyectos y daño reputacional de la compañía.

Impacto en Empresas Socovesa:

El incumplimiento de normativas laborales puede resultar en multas, interrupciones de proyectos y daño reputacional, afectando la relación con colaboradores y comunidades.

Medidas de Mitigación:

- Código de Ética y Conducta Organizacional que implementa canales de denuncias anónimas para reportar infracciones de forma confidencial.
- Creación de un Comité Laboral para supervisar el cumplimiento de normativas vigentes, como la Ley 20.393, la Ley 21.595 y la Ley 21.643.
- Elaboración de protocolos de conducta destinados a minimizar los riesgos de incumplimiento, además de realizar auditorías y monitoreos para detectar y corregir posibles brechas.
- Programas de capacitación transversal para educar a los colaboradores sobre los riesgos laborales y normativas aplicables.
- Implementación de “Equipos de RRHH en obras”, formados por trabajadores y representantes de RRHH, que identifican las necesidades de los empleados y se buscan soluciones que promuevan un ambiente laboral saludable.

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

Con el creciente uso de tecnologías en la gestión de datos y operaciones, Empresas Socovesa se expone a riesgos relacionados con la seguridad de la información. Esto incluye ciberataques, fallas en la infraestructura tecnológica y vulnerabilidades en las conexiones remotas, especialmente en un modelo híbrido de trabajo.

Impacto en Empresas Socovesa:

Un incidente de ciberseguridad puede comprometer la información sensible de clientes, empleados y proveedores, además de interrumpir las operaciones críticas.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de protocolos de seguridad avanzados para proteger la información sensible de clientes, empleados y proveedores.
- Establecimiento de un Comité de Seguridad Informática y de Gobierno de Datos, encabezado por un especialista en ciberseguridad.
- Capacitación continua a los empleados sobre las buenas prácticas en seguridad informática.

h. Riesgo Reputacional

El riesgo reputacional se refiere a la posibilidad de que una acción o inacción por parte de Empresas Socovesa pueda dañar la percepción pública de la compañía, afectando su relación con los clientes, inversores y otros grupos de interés. Esto incluye el impacto en la lealtad de los clientes, la percepción de la calidad de los productos y servicios, y la integridad de las operaciones.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de un plan de gestión de crisis para la resolución de posibles afectaciones operacionales.
- Estrategias de comunicación transparentes hacia los grupos de interés, con énfasis en la gestión de la relación con las comunidades vecinas y los clientes.
- Proactivamente asegurar que todos los proyectos cumplan con las expectativas ambientales, sociales y de calidad, mitigando así el riesgo reputacional.

VII. ANEXOS: CÁLCULO INDICADORES FINANCIEROS

		6M 25	12M 24	6M 24
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	M\$ 374.370.650	M\$ 474.488.096	M\$ 592.529.365
	Pasivos Corrientes	M\$ 636.089.098	M\$ 716.290.400	M\$ 818.955.206
	Liquidez Corriente	0,6x	0,7x	0,7x
Razón Ácida	Activos Corrientes	M\$ 374.370.650	M\$ 474.488.096	M\$ 592.529.365
	Inventario Corriente	M\$ 279.813.676	M\$ 339.733.910	M\$ 445.698.814
	Terrenos Corrientes	M\$ 1.427.676	M\$ 0	M\$ 0
	Activos Corrientes Netos de Inventario Corr.	M\$ 95.984.650	M\$ 134.754.186	M\$ 146.830.551
	Pasivos Corrientes	M\$ 636.089.098	M\$ 716.290.400	M\$ 818.955.206
	Razón Ácida	0,2x	0,2x	0,2x
Leverage Total	Total Pasivos	M\$ 672.222.754	M\$ 745.821.946	M\$ 850.958.325
	Total Patrimonio	M\$ 335.255.465	M\$ 344.260.819	M\$ 350.304.867
	Leverage Total	2,0x	2,2x	2,4x
Leverage Financiero Neto	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 532.655.602	M\$ 602.881.688	M\$ 684.218.942
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 2.799.574	M\$ 2.282.143	M\$ 3.233.573
	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 3.097.156	M\$ 5.868.796	M\$ 4.733.897
	Deuda Financiera Neta	M\$ 532.358.020	M\$ 599.295.035	M\$ 682.718.618
	Total Patrimonio	M\$ 335.255.465	M\$ 344.260.819	M\$ 350.304.867
	Leverage Financiero Neto	1,6x	1,7x	1,9x
Deuda Financiera Neta/EBITDA	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 532.655.602	M\$ 602.881.688	M\$ 684.218.942
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 2.799.574	M\$ 2.282.143	M\$ 3.233.573
	Total Deuda Financiera Bruta	M\$ 535.455.176	M\$ 605.163.831	M\$ 687.452.515
	Caja	M\$ 3.097.156	M\$ 5.868.796	M\$ 4.733.897
	Deuda Financiera Neta	M\$ 532.358.020	M\$ 599.295.035	M\$ 682.718.618
	EBITDA UDM	M\$ 55.951.419	M\$ 62.067.414	M\$ 44.772.552
	Deuda Neta/ EBITDA	9,5x	9,7x	15,2x
Cobertura Gto. Financiero	EBITDA	M\$ 17.765.584	M\$ 62.067.414	M\$ 23.881.579
	Gtos. Financieros Totales	M\$ 23.373.444	M\$ 69.886.397	M\$ 39.508.779
	Cobertura Gto. Financiero	0,8x	0,9x	0,6x
% Deuda Corto Plazo	Pasivos Corrientes	M\$ 636.089.098	M\$ 716.290.400	M\$ 818.955.206
	Total Pasivos	M\$ 672.222.754	M\$ 745.821.946	M\$ 850.958.325
	% Deuda Corto Plazo	94,6%	96,0%	96,2%
% Deuda Largo Plazo	Pasivos No Corrientes	M\$ 36.133.656	M\$ 29.531.546	M\$ 32.003.119
	Total Pasivos	M\$ 672.222.754	M\$ 745.821.946	M\$ 850.958.325
	% Deuda Largo Plazo	5,4%	4,0%	3,8%
Rotación de Inventario	Costos de Ventas	M\$ 94.998.802	M\$ 292.185.491	M\$ 126.072.087
	Costo de Venta UDM	M\$ 261.112.206	M\$ 292.185.491	M\$ 260.933.566
	Inventario Corriente	M\$ 279.813.676	M\$ 339.733.910	M\$ 445.698.814
	Terrenos Corriente	M\$ 1.427.676	M\$ 0	M\$ 0
	Rotación de Inventario	0,9x	0,9x	0,6x
Permanencia Inventarios	Días Periodo	365	365	365
	Rotación de Inventario	0,94	0,86	0,59
	Permanencia Inverntarios	389 días	424 días	623 días

		6M 25	12M 24	6M 24
ROE	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 8.170.758	-M\$ 19.809.420	-M\$ 14.984.737
	Ganancia atribuible a la Controladora UDM	-M\$ 12.995.441	-M\$ 19.809.420	-M\$ 24.952.292
	Patrimonio atribuible Propietarios Controladora	M\$ 331.287.245	M\$ 339.363.113	M\$ 344.269.614
	Patrimonio atribuible Controladora	M\$ 337.778.430	M\$ 349.249.797	M\$ 356.608.714
	Promedio			
	ROE	-3,8%	-5,7%	-7,0%
ROA	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 8.170.758	-M\$ 19.809.420	-M\$ 14.984.737
	Ganancia atribuible a la Controladora UDM	-M\$ 12.995.441	-M\$ 19.809.420	-M\$ 24.952.292
	Total Activos	M\$ 1.007.478.219	M\$ 1.090.082.765	M\$ 1.201.263.192
	Total Activos Promedio	M\$ 1.104.370.706	M\$ 1.162.631.922	M\$ 1.203.934.148
	ROA	-1,2%	-1,7%	-2,1%
Margen Ebitda	EBITDA	M\$ 17.765.584	M\$ 62.067.414	M\$ 23.881.579
	Ingresos por Ventas	M\$ 129.258.853	M\$ 374.628.906	M\$ 160.905.423
	Margen EBITDA	13,7%	16,6%	14,8%
Margen Neto	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 8.170.758	-M\$ 19.809.420	-M\$ 14.984.737
	Ingresos por Ventas	M\$ 129.258.853	M\$ 374.628.906	M\$ 160.905.423
	Margen Neto	-6,3%	-5,3%	-9,3%
Utilidad por Acción	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 8.170.758	-M\$ 19.809.420	-M\$ 14.984.737
	Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
	Utilidad por Acción	-\$ 6,7	-\$ 16,2	-\$ 12,2
Enterprise Value	Precio Acción	72	82	73
	Interés Minoritario	M\$ 3.968.220	M\$ 4.897.706	M\$ 6.035.253
	Otros Pasivos Financieros, Corrientes	M\$ 532.655.602	M\$ 602.881.688	M\$ 684.218.942
	Otros Pasivos Financieros, No Corrientes	M\$ 2.799.574	M\$ 2.282.143	M\$ 3.233.573
	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 3.097.156	M\$ 5.868.796	M\$ 4.733.897
	EV	M\$ 624.388.413	M\$ 704.726.819	M\$ 778.248.049