

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

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

Miles de Pesos (M\$)

El presente documento incluye:

- Estados Consolidados de Situación Financiera 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.....	19
2.7. Entidades Asociadas.....	20
2.8. Información financiera por segmentos operativos.....	20
2.9. Propiedades, plantas y equipos.....	20
2.10. Propiedades de inversión.....	21
2.11. Activos intangibles.....	22
2.12. Costos por intereses.....	23
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	24
2.14. Activos financieros.....	24
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	26
2.16. Inventario.....	28
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	29
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	30
2.19. Capital social.....	30
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	30
2.21. Otros pasivos financieros corrientes.....	31
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	31
2.23. Beneficios a los empleados.....	32
2.24. Provisiónes.....	32
2.25. Subvenciones gubernamentales.....	32
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	33
2.27. Reconocimiento de ingresos.....	33
2.28. Arrendamientos.....	34
2.29. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	35

2.30. Distribución de dividendos	35
2.31. Activos biológicos	35
2.32. Reclasificaciones	36
 3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1. Terrenos.....	37
3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria.....	37
3.3. Maquinarias y Equipos	38
3.4. Patentes y Otros activos	38
3.5. Principales Activos	38
 4. MERCADO OBJETIVO.....	39
 5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles.....	40
5.2. Valor razonable de derivados.....	40
5.3. Activo por impuestos diferidos.....	40
5.4. Estimación provisión garantía legal.....	41
 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	42
 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	43
 8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	45
 9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	
9.1. Composición del rubro.....	46
9.2. Plazos de vencimiento.....	46
9.3. Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro.....	46
9.4. Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad.....	47
9.5. Detalle del rubro “Cuentas por cobrar, no corrientes”.....	47
 10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	49
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	49
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	50
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	51
 11. INVENTARIOS.....	54
 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
12.1. Activos por impuestos corrientes, corrientes.....	55
12.2. Activos por impuestos corrientes, no corrientes.....	55
12.3. Pasivos por impuestos corrientes, corrientes.....	55

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	56
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	57
14. ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1. Detalle del rubro.....	59
14.2. Vidas útiles.....	59
14.3. Movimiento de activos intangibles.....	60
15. PLUSVALIA.....	61
16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1. Detalle del rubro.....	62
16.2. Vidas útiles.....	62
16.3. Movimientos de propiedades plantas y equipos.....	63
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	64
16.5. Información adicional sobre activos por derecho de uso.....	64
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	
17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos.....	65
17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	65
17.3. Principales componentes del ingreso (gasto) por impuestos.....	66
17.4. Conciliación de la ganancia (pérdida) contable y de las tasas impositivas.....	66
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	67
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	67
18.3. Pasivos por arrendamiento	73
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	74
18.5. Conciliación de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.....	75
18.6. Información adicional.....	75
19. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
19.1. Detalle del rubro.....	76
19.2. Detalle de saldos vigentes.....	76
19.3. Detalle de morosidad.....	77
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes.....	77
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	78
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	78
21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	79

21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	79
21.3. Dividendos.....	79
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	79
21.5. Gestión del Capital.....	80
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	81
22.2. Otros ingresos por función.....	81
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	82
23.2. Gastos por depreciación.....	82
23.3. Otros gastos, por función.....	82
23.4. Ingresos financieros.....	83
23.5. Costos financieros.....	83
23.6. Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera.....	83
23.7. Resultado por unidades de reajustes.....	83
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	84
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	86
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	87
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	90
27.2. Sanciones administrativas.....	97
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	98
29. MEDIO AMBIENTE.....	100
30. COSTOS POR PRÉSTAMOS.....	100
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Políticas de gestión de riesgos.....	101
31.2. Factores de riesgo.....	102
31.3. Medición del riesgo.....	114
31.4. Instrumentos financieros.....	115
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	116
33. HECHOS POSTERIORES	116

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota Nº	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	13.866.165	5.868.796
Otros activos financieros corrientes	7	727.388	1.125.640
Otros activos no financieros corrientes	8	3.617.081	2.829.012
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	9	80.455.966	105.134.141
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	13.793	0
Inventarios corrientes	11	290.373.097	339.733.910
Activos biológicos corrientes		344.663	612.922
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	11.720.110	19.183.675
Total de activos corrientes		401.118.263	474.488.096
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	7	810.522	1.636.447
Cuentas por cobrar no corrientes	9	10.043.536	10.764.145
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	0	23.382.248
Inventarios, no corrientes	11	228.671.606	201.224.846
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	1.554.815	1.502.926
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	62.960.579	62.381.880
Plusvalía	15	11.253.101	11.253.101
Propiedades, planta y equipo	16	10.645.774	12.589.771
Propiedades de inversión	24	184.103.285	195.430.663
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	18.372.731	14.357.181
Activos por impuestos diferidos	17	95.342.930	81.071.461
Total de activos no corrientes		623.758.879	615.594.669
Total de activos		1.024.877.142	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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en miles de pesos - M\$)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota Nº	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	18	551.193.225	602.881.688
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	69.300.281	86.132.659
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	12.232.056	11.659.208
Otras provisiones corrientes	20	4.575.956	5.226.298
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	2.560.087	4.562.842
Otros pasivos no financieros corrientes		4.253.511	5.827.705
Total de pasivos corrientes		644.115.116	716.290.400
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	8.677.532	2.282.143
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	19	19.063.012	10.347.377
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10	1.196.460	0
Otras provisiones no corrientes	20	3.528.355	7.157.079
Pasivo por impuestos diferidos	17	10.062.782	9.744.947
Otros pasivos no financieros no corrientes	2.5 (1)	5.394.105	0
Total de pasivos no corrientes		47.922.246	29.531.546
Total de pasivos		692.037.362	745.821.946
Patrimonio Neto			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		150.963.862	161.020.399
Prima de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	1.168.262	1.057.021
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora		329.417.817	339.363.113
Participaciones no controladoras	25	3.421.963	4.897.706
Patrimonio neto total		332.839.780	344.260.819
Total de patrimonio neto y pasivos		1.024.877.142	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 nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	Acumulado	Acumulado	Acumulado	Acumulado
		01.01.2025	01.01.2024	01.07.2025	01.07.2024
		30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
	Nº	M\$	M\$	M\$	M\$
Estados de Resultados					
Ingresos de actividades ordinarias	22	216.088.493	246.849.101	86.829.640	85.943.678
Costos de ventas		(160.299.286)	(192.973.678)	(65.300.484)	(66.901.591)
Ganancia bruta		55.789.207	53.875.423	21.529.156	19.042.087
Otros ingresos	22	269.576	51.383	92.772	7.307
Gastos de administración	23	(39.338.284)	(36.250.410)	(13.603.337)	(12.071.585)
Otros gastos, por función	23	(913.620)	(426.581)	(614.301)	(290.753)
Ingresos financieros	23	982.212	1.218.708	31.098	446.688
Costos financieros	23 - 30	(31.574.508)	(44.015.446)	(11.250.792)	(12.924.976)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(1.300.450)	(1.659.400)	(79.107)	(473.084)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	23	(10)	22	(9)	0
Resultados por unidades de reajuste	23	1.990.891	3.370.388	413.965	898.702
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(14.094.986)	(23.835.913)	(3.480.555)	(5.365.614)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	3.040.807	3.046.413	1.326.619	(813.858)
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		(11.054.179)	(20.789.500)	(2.153.936)	(6.179.472)
Ganancia (Pérdida)		(11.054.179)	(20.789.500)	(2.153.936)	(6.179.472)
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(10.056.537)	(20.843.225)	(1.885.779)	(5.858.488)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	(997.642)	53.725	(268.157)	(320.984)
Ganancia (pérdida)		(11.054.179)	(20.789.500)	(2.153.936)	(6.179.472)

Ganancias por acción

Ganancia por acción básica

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	32	(8,2166)	(17,0297)	(1,5408)	(4,7866)
---	-----------	----	----------	-----------	----------	----------

Ganancias por acción diluidas

Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	32	(8,2166)	(17,0297)	(1,5408)	(4,7866)
--	-----------	----	----------	-----------	----------	----------

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 nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota	Acumulado	Acumulado	Acumulado	Acumulado
		01.01.2025	01.01.2024	01.07.2025	01.07.2024
Estados de Resultados Integrales		30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
	N°	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		(11.054.179)	(20.789.500)	(2.153.936)	(6.179.472)
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	111.241	36.052	16.351	(81.818)
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos		111.241	36.052	16.351	(81.818)
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		111.241	36.052	16.351	(81.818)
Otro resultado integral,		111.241	36.052	16.351	(81.818)
Resultado integral total		(10.942.938)	(20.753.448)	(2.137.585)	(6.261.290)
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(9.945.296)	(20.807.173)	(1.869.428)	(5.940.306)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		(997.642)	53.725	(268.157)	(320.984)
Resultado integral total		(10.942.938)	(20.753.448)	(2.137.585)	(6.261.290)

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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujos de Efectivo Directo	Nota Nº	30.09.2025 M\$	30.09.2024 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		256.188.183	286.630.573
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(65.811.620)	(91.639.248)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(40.376.554)	(55.633.060)
Otros pagos por actividades de operación		(16.503.508)	(14.868.416)
Dividendos pagados		(200.000)	(1.248.797)
Dividendos recibidos		115.708	7.575
Intereses pagados		(24.066.372)	(39.144.913)
Intereses recibidos		162.541	166.367
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(3.127.429)	9.539.235
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		106.380.949	93.809.316
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	2.5	(336.807)	0
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	10.1	(1.235.878)	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		186.097	53.551
Compras de propiedades, plantas y equipos		(271.186)	(65.104)
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.5	23.393	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(1.634.381)	(11.553)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	18.5	69.100.212	82.926.206
Total importes procedentes de préstamos	18.5	69.100.212	82.926.206
Préstamos de entidades relacionadas	10.3	157.040	220.810
Pagos de préstamos	18.5	(163.055.546)	(161.336.420)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	18.5	(1.920.779)	(2.208.038)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	10.3	(1.030.126)	(5.694.705)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(96.749.199)	(86.092.147)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		7.997.369	7.705.616
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		7.997.369	7.705.616
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	13.866.165	14.027.124

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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el periodo terminado al	30.09.2025	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							(10.056.537)	(10.056.537)	(997.642)	(11.054.179)
Otro resultado integral	13				111.241		111.241		111.241	0	111.241
Resultado integral			0	0	111.241	0	111.241	(10.056.537)	(9.945.296)	(997.642)	(10.942.938)
Emisión de patrimonio											
Dividendos	21.3							0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios			0	0	111.241	0	111.241	(10.056.537)	(9.945.296)	(478.101)	(478.101)
Total de cambios en patrimonio			0	0	590.497	577.765	1.168.262	150.963.862	329.417.817	3.421.963	332.839.780
Saldo Final al	30.09.2025	21 - 25	127.688.597	49.597.096	590.497	577.765	1.168.262	150.963.862	329.417.817	3.421.963	332.839.780

Por el periodo terminado al	30.09.2024	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							(20.843.225)	(20.843.225)	53.725	(20.789.500)
Otro resultado integral	13				36.052		36.052		36.052	0	36.052
Resultado integral			0	0	36.052	0	36.052	(20.843.225)	(20.807.173)	53.725	(20.753.448)
Emisión de patrimonio											
Dividendos	21.3							0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios			0	0	36.052	0	36.052	(20.843.225)	(20.807.173)	(1.247.541)	(1.247.541)
Total de cambios en patrimonio			0	0	479.256	577.765	1.057.021	159.986.594	338.329.308	4.465.480	342.794.788
Saldo Final al	30.09.2024	21 - 25	127.688.597	49.597.096	479.256	577.765	1.057.021	159.986.594	338.329.308	4.465.480	342.794.788

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 septiembre de 2025 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 incorporales, 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 septiembre de 2025, los Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función Intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024.
- Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de septiembre de 2025 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 septiembre de 2025 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de noviembre de 2025.

Nuevos pronunciamientos contables:

La Sociedad adoptó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inician 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	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 comienzan 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 Flujo 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 comienzan 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 descontinúa 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	Nº	Porcentaje de Participación				
			30.09.2025		31.12.2024		30.09.2024
			Directo	Indirecto	Total	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	2		33,330000	33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	2		50,000000	50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.	0,000250		99,999750	100,000000	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.			99,990000	99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999900		99,999900	99,999900	99,999900
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,999999	0,000001	100,000000	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.		99,998140		99,998140	99,998140	99,998140
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	2		50,000000	50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000	90,000000
77089296-1	MADAGASCAR SpA	1		97,000000	97,000000		
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.		99,999947		99,999947	99,999947	99,999947
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	SERVICIOS DE GESTION INTEGRAL SOCOVESA S.A.	3		100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACION Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,999998		99,999998	99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000

(1) Con fecha 6 de agosto de 2025, nuestra filial Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. ha adquirido al Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile la cantidad de 3.166.064 acciones, correspondiente a la totalidad de las acciones que dicha entidad era titular en nuestra coligada Madagascar SpA. El monto de la transacción fue de M\$670.975.-.

Por lo tanto, nuestra filial Socovesa Desarrollo Comerciales S.A. adquirió un 48,5% adicional de las acciones emitidas por Madagascar SpA, aumentando su participación desde un 48,5% a un 97,0% del capital social.

Previo a esta transacción, la inversión en dicha entidad se clasificaba como asociada, dado que la Sociedad ejercía influencia significativa, contabilizándose mediante el método de la participación.

La adquisición adicional otorgó a la Sociedad el control de la entidad, cumpliendo los criterios establecidos en la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados para su clasificación como subsidiaria.

a) Tratamiento contable aplicado

En conformidad con lo dispuesto en la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, la obtención del control se reconoce como una combinación de negocios, lo que implica:

• Revalorización de la participación previa

La participación del 48,5% mantenida antes de la adquisición fue revaluada a su valor razonable en la fecha en que la Sociedad obtuvo el control.

• Reconocimiento de la adquisición adicional

La contraprestación transferida por la adquisición del 48,5% adicional ascendió a M\$670.975.- (UF17.139,18), pagada con una cuota contado de UF4.280 y tres cuotas de UF4.286,393 con vencimientos el 25 de septiembre, 25 de noviembre y 29 de diciembre del 2025.

- Identificación y medición de activos y pasivos adquiridos
En la fecha de adquisición, los activos y pasivos identificables de Madagascar SpA fueron evaluados a su valor razonable, no encontrándose diferencias con los valores libros.
- Reconocimiento de goodwill
Esta combinación de negocios generó reconocimiento de goodwill por M\$5.166.978.-a la fecha de la transacción, el cual se presenta neto de las utilidades no realizada generadas en la compra de cuentas por cobrar de la Filial Madagascar SpA al Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile en esa misma fecha y que se presentan en el rubro “Otros pasivos no financieros no corrientes” del estado de situación al 30.09.2025.
- Reconocimiento del interés no controlador
Se reconoció un interés no controlador equivalente al 3,0% del patrimonio neto de Madagascar SpA,. Dado que la entidad presentaba un patrimonio neto negativo a la fecha de adquisición, el interés controlador resultó en un importe negativo por M\$278.103.-, medido conforme a la política contable de la Sociedad bajo NIIF 3.

b) Efecto en los estados financieros consolidados
A partir de la fecha de adquisición del control, 6 de agosto de 2025, la Sociedad incorpora los activos, pasivos, ingresos y gastos de Madagascar SpA mediante el método de consolidación integral.

La inversión previamente registrada bajo el método de la participación fue eliminada contra la participación en los activos y pasivos reconocidos en la consolidación.

- (2) Estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).
- (3) 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	30.09.2025 \$	31.12.2024 \$	30.09.2024 \$
Unidad de Fomento	39.485,65	38.416,69	37.910,42
Dólar	962,39	996,46	897,68

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 30 de septiembre de 2025 un 0,15% del total de activos consolidados (0,14% al 31 de diciembre de 2024) y los resultados que representan un 0,44% del resultado total consolidado (-0,34% al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 cumplen 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 cumplen 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 permutes 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 fijos 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:

- Mantenidos 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 septiembre 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 suceder, 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 período 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 septiembre 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Efectivo en caja	7.978.860	155.025
Saldos en bancos	5.851.934	4.703.883
Fondos mutuos (a)	35.371	1.009.888
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.866.165	5.868.796

La composición del rubro por tipo de moneda al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	13.866.165	5.868.796
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		13.866.165	5.868.796

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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\$
30.09.2025	Estado, Solvente, Serie A	\$	35.367	15.370.5228	2.301.1962	35.367	4	35.371
Totales						35.367	4	35.371

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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	30 de septiembre 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\$	
Pagarés (a)	5.387	722.001	0	727.388
Total Corriente	5.387	722.001	0	727.388
Pagarés (a)	0	805.991	0	805.991
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	805.991	0	810.522
Total	9.918	1.527.992	0	1.537.910

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\$	
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 septiembre 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 %	30.09.2025		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%	4.801	0	4.530	0
Aguas Andinas S.A.	16-12-2024	16-12-2034	14,40	UF	3,86%	586	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	0	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	59.152	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%	50.538	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%	438.231	0	417.980	0
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	233.232	0	222.422	0
I. Municipalidad de Maipú	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	372.427	0	352.664
I. Municipalidad de Maipú	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	54.133	0	51.246
I. Municipalidad de Maipú	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	320.279	0	302.158
Total						727.388	805.991	1.125.640	1.631.916

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos no Financieros corrientes al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Otros Activos No Financieros	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pagos por amortizar (1)	1.111.019	454.634
Valores en garantía	2.221.556	2.112.873
Seguros pagados por anticipado	284.506	261.505
Total	3.617.081	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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Clientes ventas viviendas (a)	59.909.802	79.280.349
Documentos por cobrar (b)	15.752.411	12.546.927
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.415.906	12.059.921
Otras cuentas por cobrar	2.448.827	2.227.686
Clientes ventas varias	1.059.802	724.271
Fondo a rendir	212.240	244.446
Anticipo a proveedores	212.075	390.250
Cuentas corrientes del personal	163.234	231.861
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.718.331)	(2.571.570)
Total	80.455.966	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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	24.028.564	34.597.434
Con vencimiento entre tres y seis meses	39.756.329	50.619.420
Con vencimiento mayor a seis meses	16.671.073	19.917.287
Total	80.455.966	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	
	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo inicial	2.571.570	2.475.399
Castigos del período	(13.727)	0
Aumentos (disminuciones) del período	160.488	96.171
Saldo final	2.718.331	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 deterioro, según tramos de morosidad	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldos vigentes	73.258.199	98.279.234
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	806.052	1.960.304
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.794.709	1.775.608
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.912.388	1.472.825
Saldos vencidos sobre 365 días	1.684.618	1.646.170
Total	80.455.966	105.134.141

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

Cuentas por cobrar no corrientes	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Documentos por cobrar (ver nota nota 9.1 letra b)	8.749.186	8.421.763
Clientes por venta de colegio	1.294.350	1.246.761
Clientes por venta de terreno	0	1.095.621
Total	10.043.536	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 8,28% a septiembre de 2025 (en pesos de 11,32% a septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

R.U.T	Sociedad	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas				Corrientes		No Corrientes	
		Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
						M\$	M\$	M\$	M\$
77.089.296-1	Madagascar SpA. (1)	Préstamos	con vencimiento	Asociada	UF	0	0	0	23.382.248
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	12.528	0	0	0
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Pagos por cuenta de	con vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CLP	1.265	0	0	0
Total						13.793	0	0	23.382.248

(1) Con fecha 06 de agosto de 2025, nuestra filial Inmobiliaria Arcilla Roja S.A. ha adquirido al Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile el 100% de las cuentas por cobrar de que dicha entidad era titular en nuestra coligada Madagascar SpA, en razón de ello, nuestra filial Inmobiliaria Arcilla Roja S.A. ha pasado a ser titular de cuentas por cobrar a la referida sociedad. El monto de la transacción ascendió a M\$2.460.915.-, pagada con una cuota contado de UF15.720 y tres cuotas de UF15.713,607 con vencimientos el 25 de septiembre, 25 de noviembre y 29 de diciembre del 2025 (ver nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios).

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

R.U.T	Sociedad	Cuentas por pagar a entidades relacionadas				Corrientes		No Corrientes	
		Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
						M\$	M\$	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	12.152.604	11.659.168	0	0
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CLP	40	40	0	0
96.792.930-1	Inversiones Proyecta Ltda.	Préstamos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	0	0	1.196.460	0
76.600.790-2	Immobilíaria FCG Ltda.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	79.136	0	0	0
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	276	0	0	0
Total						12.232.056	11.659.208	1.196.460	0

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	M\$			
				30.09.2025	Efecto en resultados (cargo) / abono	30.09.2024	Efecto en resultados (cargo) / abono
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Asociada	Traspasos de fondos cargos 1 Reajustes devengados (activo) Intereses devengados (activo)	1.030.126 435.418 359.894	435.418 513.661 346.808	4.294.537 513.661 346.808	513.661
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo) Reajustes devengados (pasivo) Facturas recibidas (arriendos) Pago de Facturas recibidas (arriendos) Traspasos de fondos abonos 2 Pagos por cuenta de	90.041 324.875 762.209 762.209 78.520 1.265	(90.041) (324.875) (762.209) 728.846 728.846	25.792 (25.792) (101.693) (728.846)	(101.693)
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo) Reajustes devengados (pasivo) Traspasos de fondos abonos 2	451 165 78.520	(451) (165)		
96.792.930-1	Inversiones Proyecta Ltda	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo) Intereses devengados (pasivo) Saldo Inicial 31.07.2025	8.418 5.714 1.182.328	(8.418) (5.714)		
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Relacionada con Director	Facturas recibidas (compras) Pago de Facturas recibidas (compras)	476 200	(476) 291	208 291	(208)
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos) Pago de Facturas emitidas (arriendos) Facturación emitida (servicios) Pago de facturación emitida (servicios)	91.164 80.910 14.730 12.456	91.164 77.346 12.378 16.334	87.174 77.346 19.107 16.056	87.174
79.636.180-8	Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	Relacionada con Director	Facturación emitida (servicios) Pago de facturación emitida (servicios)			369 369	310
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo) Traspasos de fondos cargos 1 Traspasos de fondos abonos 2			1.400.168 220.810	(38.888)
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos	9.674	(9.674)	9.754	(9.754)
7.259.661-7	Rene Castro Delgado	Director de la Matriz	Asesorías	52.728	(52.728)	50.430	(50.430)
7.015.896-5	José Tomás Izquierdo Silva	Director de la Matriz	Asesorías	7.295	(7.295)	3.325	(3.325)

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

DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	M\$	
	30.09.2025	30.09.2024
Traspasos de fondos cargos 1	(1.030.126)	(5.694.705)
Traspasos de fondos abonos 2	157.040	220.810
Flujo de efectivo neto de pagos de préstamos a entidades relacionadas	(873.086)	(5.473.895)

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 período mayo 2024 a abril 2025 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 para el período 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 período 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 septiembre de 2025 y 2024 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.09.2025			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2025 al 30.09.2025	122.986	0	122.986
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2025 al 30.09.2025	57.979	0	57.979
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2025 al 31.07.2025	34.069	6.499	40.568
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2025 al 30.09.2025	38.988	0	38.988
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 30.09.2025	43.924	11.409	55.333
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2025 al 30.09.2025	43.924	1.642	45.566
María Lases Martorell	Directora	01.05.2025 al 30.09.2025	24.557	8.177	32.734
Total			385.794	30.959	416.753

Retribución Directorio		30.09.2024			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2024 al 30.09.2024	117.660	0	117.660
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2024 al 30.09.2024	55.468	0	55.468
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2024 al 30.09.2024	42.022	9.304	51.326
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2024 al 30.09.2024	42.022	0	42.022
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2024 al 30.09.2024	42.022	9.304	51.326
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2024 al 30.09.2024	42.022	9.304	51.326
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2024 al 30.09.2024	42.022	0	42.022
Total			383.238	27.912	411.150

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 septiembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	30.09.2025		30.09.2024	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	13	1.886.519	13	1.798.765
Indemnizaciones por término de relación laboral	2	785.308	4	1.298.843
Total		2.671.827		3.097.608

Remuneración de Directores en Filiales

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 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		30.09.2025	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2025 al 30.09.2025	44.806
Total			44.806

Retribución Directorio Filiales		30.09.2024	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2024 al 30.09.2024	59.351
Total			59.351

- (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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Clases de Inventarios	Desarrollo Inmobiliario					
	30 de septiembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	Inventory Corriente M\$	Inventory No Corriente M\$	Total M\$	Inventory Corriente M\$	Inventory No Corriente M\$	Total M\$
Terrenos	641.399	84.826.193	85.467.592	0	109.953.067	109.953.067
Viviendas terminadas	159.045.554	2.230.370	161.275.924	226.015.222	3.094.893	229.110.115
Viviendas recibidas en parte de pago	17.704.865	0	17.704.865	21.766.168	0	21.766.168
Otros inventarios	760.763	216.191	976.954	1.014.603	216.191	1.230.794
Obras en ejecución	112.220.516	141.398.852	253.619.368	90.937.917	87.960.695	178.898.612
Total	290.373.097	228.671.606	519.044.703	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	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Desarrollo Inmobiliario	153.695.769	182.886.305
Totales	153.695.769	182.886.305

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	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Desarrollo Inmobiliario	13.038.635	17.835.932
Totales	13.038.635	17.835.932

c) Información adicional

Al 30 de septiembre de 2025 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores	2.756.159	3.375.104
Pagos provisionales mensuales	4.455.696	1.227.321
Beneficio Ley Austral N° 19.606	13.207.728	10.998.908
Otros créditos por aplicar a la renta	75.194	275.051
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	13.138.792	18.652.372
Impuestos por recuperar año actual	30.877.410	31.153.652
Activos por impuestos corrientes (bruto)	33.633.569	34.528.756
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(3.540.728)	(987.900)
Impuestos por recuperar, parte no corriente	(18.372.731)	(14.357.181)
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	11.720.110	19.183.675

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	13.207.728	10.998.908
Iva crédito fiscal	5.165.003	3.358.273
Total	18.372.731	14.357.181

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Impuesto a la renta del año	4.451.228	4.048.814
Impuesto a la renta de años anteriores	1.649.587	1.501.928
Impuesto a la renta	6.100.815	5.550.742
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(3.540.728)	(987.900)
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	2.560.087	4.562.842

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de septiembre 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 30.09.2025 M\$
Madagascar SpA. (1)	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1	(1.348.662)	0	0	1.348.661	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.502.924	48.387	(107.738)	111.241	0	1.554.814
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(175)		0	175	1
Total					1.502.926	(1.300.450)	(107.738)	111.241	1.348.836	1.554.815

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 septiembre 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 30.09.2024 M\$
Madagascar SpA.	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1	(1.588.038)	0	0	1.588.038	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	(203)	0	0	203	1
Total					1.538.033	(1.659.400)	0	36.052	1.588.241	1.502.926

(1) Con fecha 06 de agosto de 2025, nuestra filial Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. ha adquirido al Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile la cantidad de 3.166.064 acciones, correspondiente al 100% de las acciones que dicha entidad era titular en nuestra coligada Madagascar SpA. El monto de la transacción fue de M\$670.975.-. Por lo tanto, nuestra filial Socovesa Desarrollo Comerciales S.A. adquirió un 48,5% adicional de las acciones emitidas por Madagascar SpA, aumentando su participación desde un 48,5% a un 97,0% del capital social. Previo a esta transacción, la inversión en dicha entidad se clasificaba como asociada, dado que la Sociedad ejercía influencia significativa, contabilizándose mediante el método de la participación. La adquisición adicional otorgó a la Sociedad el control de la entidad, cumpliendo los

criterios establecidos en la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados para su clasificación como subsidiaria (ver nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios).

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Al 30 de septiembre de 2025					
			Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Madagascar SpA. (1)	48,50%	1.720.817	66.273.296	37.852.210	39.412.013	0	(2.780.747)	(2.780.747)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.186.627	8.416.101	38.496	1.267.468	2.123.995	(2.519.537)	(395.542)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	663	0	4.680	0	0	(349)	(349)
Total		2.908.107	74.689.397	37.895.386	40.679.481	2.123.995	(5.300.633)	(3.176.638)

	% Participación	Activos corrientes M\$	Al 30 de septiembre de 2024					
			Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Madagascar SpA.	48,50%	1.764.077	64.231.023	37.469.867	34.781.676	0	(3.274.306)	(3.274.306)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	632.864	8.546.611	35.907	1.123.895	0	(379.719)	(379.719)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	1.122	0	4.537	0	0	(435)	(435)
Total		2.398.063	72.777.634	37.510.311	35.905.571	0	(3.654.460)	(3.654.460)

(1) La información financiera resumida (Activos y Pasivos) informada al 30 de septiembre de 2025 corresponden a los estados financieros al 31 de julio 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 septiembre de 2025 y al 31 diciembre de 2024, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.09.2025 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	23.568.270	22.989.571
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.194	229.194
Activos Intangibles Neto	62.960.579	62.381.880
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	23.484.646	22.832.091
Programas Informáticos (Software)	83.624	157.480
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.421	187.421
Activos Intangibles identificables Neto	62.960.579	62.381.880
Activos Intangibles Brutos	30.09.2025 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	25.642.399	24.989.844
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.194	229.194
Activos intangibles bruto	65.034.708	64.382.153
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	24.104.321	23.451.766
Programas informáticos (Software)	1.538.078	1.538.078
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.421	187.421
Activos Intangibles Identificables Bruto	65.034.708	64.382.153
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos intangibles de vida útil finita	2.074.129	2.000.273
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	2.074.129	2.000.273
Opciones de compra de terreno	619.675	619.675
Programas Informáticos (Software)	1.454.454	1.380.598
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	2.074.129	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 septiembre de 2025 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	157.480	41.773	187.421	62.381.880
Adiciones	0	0	0	0	0	0
Desapropiaciones	0	0	0	0	0	0
Amortización	0	0	(73.857)	0	0	(73.857)
Otros incrementos (disminuciones)	0	652.555	1	0	0	652.556
Total cambios	0	652.555	(73.856)	0	0	578.699
Saldo final Activos Intangibles al 30.09.2025	39.163.115	23.484.646	83.624	41.773	187.421	62.960.579

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	1	0	(1)	1.676.391
Total cambios	0	(14.595.527)	(232.254)	0	(1)	(14.827.782)
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2024	39.163.115	22.832.091	157.480	41.773	187.421	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 septiembre 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.09.2025 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Detalle	30.09.2025 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Edificaciones	4.648.548	4.469.801
Maquinarias y equipos	968.817	1.213.136
Herramientas y equipos livianos	5.983	8.093
Muebles de oficina	231.708	235.022
Maquinaria de oficina	295.168	417.564
Plantaciones	1.967.024	2.093.235
Activos por derecho de uso	2.528.526	4.152.920
Total	10.645.774	12.589.771

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Edificaciones	7.850.917	7.511.522
Maquinarias y equipos	5.848.220	6.705.178
Herramientas y equipos livianos	600.320	802.117
Muebles de oficina	1.342.687	1.346.734
Maquinaria de oficina	4.273.002	4.352.625
Plantaciones	3.365.613	3.365.613
Activos por derecho de uso	10.414.519	11.110.244
Total	33.695.278	35.194.033

Depreciación acumulada	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Edificaciones	3.202.369	3.041.721
Maquinarias y equipos	4.879.403	5.492.042
Herramientas y equipos livianos	594.337	794.024
Muebles de oficina	1.110.979	1.111.712
Maquinaria de oficina	3.977.834	3.935.061
Plantaciones	1.398.589	1.272.378
Activos por derecho de uso	7.885.993	6.957.324
Total	23.049.504	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 septiembre de 2025 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	339.394	4.100	0	7.880	3.796	0	0	355.170
Desapropiaciones	0	(5.022)	0	0	(1.888)	0	0	(6.910)
Gasto por depreciación	(160.647)	(243.397)	(2.110)	(11.194)	(124.274)	(126.211)	(1.550.135)	(2.217.968)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	0	0	(30)	0	(74.259)	(74.289)
Total cambios	178.747	(244.319)	(2.110)	(3.314)	(122.396)	(126.211)	(1.624.394)	(1.943.997)
Saldo al 30.09.2025	4.648.548	968.817	5.983	231.708	295.168	1.967.024	2.528.526	10.645.774

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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	8.604.166	8.484.109

16.5 Información adicional sobre activos por derecho de uso

	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones	Vehículos	Totales
Detalle del movimiento neto del período 2025	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	(116.412)	(116.412)
Gasto por depreciación	(748.881)	(801.254)	(1.550.135)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	(9.556)	51.709	42.153
Saldo final al 30 de septiembre 2025	1.319.510	1.209.016	2.528.526

	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones	Vehículos	Totales
Detalle del movimiento neto del período 2024	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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

17.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	2.825.188	4.523.767
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	587.652	555.064
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	53.572.116	50.212.200
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.350.602	1.336.788
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	39.723.210	31.603.158
Activos por impuestos diferido relativos a otros	4.779.606	2.328.202
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	750.041	1.202.151
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	103.588.415	91.761.330
Compensación impuestos diferidos	(8.245.485)	(10.689.869)
Total Activos por impuestos diferidos	95.342.930	81.071.461

Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	395.486	219.582
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	6.531.602	8.380.292
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.574.041	10.574.041
Pasivos por impuestos diferido relativos a otros	124.437	139.612
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos por derecho de uso	682.701	1.121.289
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	18.308.267	20.434.816
Compensación impuestos diferidos	(8.245.485)	(10.689.869)
Total Pasivos por impuestos diferidos	10.062.782	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	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	91.761.330	88.446.578
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	3.707.033	119.622
Incremento (decremento) activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	8.120.052	3.195.130
Cambios en activos por impuestos diferidos, Total	11.827.085	3.314.752
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	103.588.415	91.761.330
Compensación impuestos diferidos	(8.245.485)	(10.689.869)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	95.342.930	81.071.461

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	20.434.816	24.623.599
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	(2.126.549)	(4.188.783)
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	(2.126.549)	(4.188.783)
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	18.308.267	20.434.816
Compensación impuestos diferidos	(8.245.485)	(10.689.869)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	10.062.782	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	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Ingreso (gasto) por impuesto corriente	(4.451.228)	(1.806.838)
Ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	199.387	(1.030.236)
Ingreso (gasto) por impuestos corriente y ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	(4.251.841)	(2.837.074)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	7.916.629	6.193.021
Ajustes por impuestos diferidos de periodos anteriores	(623.981)	(309.534)
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	3.040.807	3.046.413

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	30.09.2025		30.09.2024	
	M\$	Efecto Tasa	M\$	Efecto Tasa
Ganancia (Pérdida) contable	(14.094.986)		(23.835.913)	
Total de Ingreso (gasto) por impuestos a la tasa impositiva aplicable	3.805.646	-0,2700	6.435.697	-0,2700
Efecto fiscal de ingresos de actividades ordinarias exentos de tributación	2.259	-0,0002	339.220	-0,0142
Efecto fiscal de gastos no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	(174.905)	0,0124	(42.745)	0,0018
Efecto fiscal de pérdidas fiscales	1.815.639	-0,1288	1.445.052	-0,0606
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y (gasto) por impuestos ingreso	(2.407.832)	0,1708	(5.130.811)	0,2153
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	3.040.807	-0,2158	3.046.413	-0,1277

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros, corrientes	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Préstamos bancarios (18.2) y (18.5)	546.844.917	599.537.637
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	1.933.564	2.170.271
Instrumentos derivados (18.2) y (18.5)	1.746.657	470.985
Factoring (18.4) y (18.5)	668.087	702.795
Total	551.193.225	602.881.688

Otros pasivos financieros, no corrientes	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Préstamos bancarios (18.2) y (18.5)	7.833.163	0
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	844.369	2.282.143
Total	8.677.532	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 septiembre de 2025 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.

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	Detalle al 30.09.2025						Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$	
									Corriente			No Corriente				
									Vencimiento		Total Corriente al 30.09.2025 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2025 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	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,02%	4,02%	Hipotecaria	0	1.254.368	0	0	0	0	4.746.006	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,02%	4,02%	Hipotecaria	0	2.921.345	0	0	0	0	2.935.559	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,02%	4,02%	Hipotecaria	0	2.596.849	0	0	0	0	2.606.063	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,02%	4,02%	Hipotecaria	0	5.332.075	0	0	0	0	5.333.541	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,27%	4,27%	Hipotecaria	0	8.710.513	0	0	0	0	8.761.673	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,74%	6,74%	Hipotecaria	0	0	21.038.009	0	0	0	0	21.430.479
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,27%	4,27%	Hipotecaria	0	9.471.026	0	0	0	0	9.526.653	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,00%	4,27%	Hipotecaria	0	586.739	0	0	0	0	590.185	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,60%	4,60%	Hipotecaria	0	0	12.154.677	0	0	0	0	12.477.823
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	1.730.695	0	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	4.138.861	0	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	4.182.269	0	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	3.188.417	0	0	0	0	3.236.929	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	0	7.012.024	0	0	0	0	8.099.431	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,01%	4,01%	Hipotecaria	0	10.183.628	0	0	0	0	10.464.625	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	540.008	0	0	0	0	556.106	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	543.136	0	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	2.257.793	0	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	6.024.824	0	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	5.923.442	0	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	3.567.246	0	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	5.858.634	0	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	9.006.643	0	0	0	0	9.142.710	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	6,29%	Hipotecaria	0	0	5.840.737	0	0	0	6.009.428	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,72%	3,96%	Hipotecaria	0	3.982.009	0	0	0	0	4.003.726	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,23%	3,48%	Hipotecaria	0	3.032.822	0	0	0	0	3.057.415	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,00%	3,15%	Hipotecaria	0	176.570	0	0	0	0	177.006	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,74%	3,16%	Hipotecaria	0	0	1.630.506	0	0	0	1.644.661	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,50%	4,50%	Hipotecaria	0	2.694.923	0	0	0	0	2.703.978	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,50%	4,50%	Hipotecaria	0	3.069.305	0	0	0	0	3.076.618	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,50%	4,50%	Hipotecaria	0	4.620.235	0	0	0	0	4.635.758	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,50%	4,50%	Hipotecaria	0	2.896.518	0	0	0	0	2.906.250	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,50%	4,50%	Hipotecaria	0	4.435.380	0	0	0	0	4.450.283	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,50%	4,50%	Hipotecaria	0	1.717.967	0	0	0	0	1.727.339	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	8.868.408	0	0	0	0	8.947.779	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	0	0	3.892.276	0	0	0	4.027.519	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	0	0	7.764.691	0	0	0	8.034.468	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,20%	5,40%	Hipotecaria	0	0	1.559.382	0	0	0	1.624.398	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,20%	5,45%	Hipotecaria	0	0	1.345.682	0	0	0	1.446.077	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,2%	5,2%	Hipotecaria	0	5.481.759	0	0	0	0	5.548.030	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	USS	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	2.108.817	0	0	0	0	2.139.001	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	USS	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	16.296.728	0	0	0	0	16.529.989	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	USS	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	13.506.383	0	0	0	0	13.699.704	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	MUTUOS PTECARIOS RENTA NACIONAL	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,49%	7,49%	Hipotecaria	0	459.153	0	0	0	0	462.202	
76.612.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	BTG PACTUAL DEUDA PRIVADA INMOBILIAR	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria	0	0	2.509.035	0	0	0	0	2.670.266
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,82%	3,81%	Hipotecaria	0	68.547	0	0	0	0	69.151	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	240.546	0	0	0	0	242.667	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	895.479	0	0	0	0	903.377	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	895.479	0	0	0	0	903.377	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	397.991	0	0	0	0	401.501	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	577.166	0	0	0	0	582.276	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	577.166	0	0	0	0	582.276	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	278.593	0	0	0	0	281.051	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	800.869	0	0	0	0	807.932	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	800.869	0	0	0	0	807.932	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	800.869	0	0	0	0	807.932	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	800.869	0	0	0	0	807.932	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,81%	Hipotecaria	0	0	0	0	0	0	0	
76.646.780-6	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,01%	3,01%	Hipotecaria	0	397.038	0	0	0	0	399.259	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,15%	4,15%	Hipotecaria	0	454.226	0	0	0	0	456.613	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,01%	3,01%	Hipotecaria	0	725.664	0	0	0	0	728.688	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,01%	3,01%	Hipotecaria	0	566.612	0	0	0	0	568.973	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,15%	4,15%	Hipotecaria	0	1.041.251	0	0	0	0	1.047.181	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,01%	3,01%	Hipotecaria	0	1.243.521	0	0	0	0	1.248.702	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,29%	3,01%	Hipotecaria	0	1.065.122	0	0	0	0	1.069.560	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,28%	3,01%	Hipotecaria	0	1.966.742	0	0	0	0	1.974.	

Detalle al 30.09.2025

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 30.09.2025	Vencimiento			Total no Corriente al 30.09.2025		
									hasta 1 mes	Más de 1 a 3 Meses	Más de 3 a 12 Meses		1 a 5 Años	Más de 5 Años				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,80%	3,00%	Hipotecaria	0	1.181.489	0	0	0	0	0	1.186.386		
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,01%	Hipotecaria	0	2.063.251	0	2.063.251	0	0	0	0	2.071.847	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,01%	Hipotecaria	0	1.541.921	0	1.541.921	0	0	0	0	1.548.346	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,81%	3,01%	Hipotecaria	0	591.215	0	591.215	0	0	0	0	593.678	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,76%	3,96%	Hipotecaria	0	54.560	0	54.560	0	0	0	0	54.860	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,72%	3,96%	Hipotecaria	0	149.365	0	149.365	0	0	0	0	150.180	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	5,45%	Hipotecaria	0	892.305	892.305	0	0	0	0	0	929.880	
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	548.340	0	548.340	0	0	0	0	551.463	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,94%	4,15%	Hipotecaria	0	73.853	0	73.853	0	0	0	0	74.273	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	495.367	0	495.367	0	0	0	0	499.732	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,01%	3,01%	Hipotecaria	0	540.062	0	540.062	0	0	0	0	542.539	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,04%	3,01%	Hipotecaria	0	24.518	0	24.518	0	0	0	0	24.631	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,01%	3,01%	Hipotecaria	0	669.656	0	669.656	0	0	0	0	672.272	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,33%	4,49%	Hipotecaria	0	808.132	808.132	0	0	0	0	0	825.171	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,33%	4,49%	Hipotecaria	0	808.132	808.132	0	0	0	0	0	825.171	
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,27%	4,27%	Hipotecaria	0	3.292.307	0	3.292.307	0	0	0	0	3.311.653	
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,02%	4,02%	Hipotecaria	0	4.453.046	0	4.453.046	0	0	0	0	4.474.712	
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,74%	6,74%	Hipotecaria	0	4.601.332	4.601.332	0	0	0	0	0	4.687.171	
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,74%	3,74%	Hipotecaria	0	1.196.492	0	1.196.492	0	0	0	0	1.206.926	
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,06%	3,81%	Hipotecaria	0	3.149.092	0	3.149.092	0	0	0	0	3.177.049	
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	8.314.563	0	8.314.563	0	0	0	0	8.438.781	
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	2.401.636	0	2.401.636	0	0	0	0	2.437.567	
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALCOPRIBANCIA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,50%	Hipotecaria	1.427.422	0	1.427.422	0	0	0	0	1.432.236		
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	9.253.971	0	9.253.971	0	0	0	0	9.336.674	
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,78%	7,92%	Hipotecaria	0	5.085.817	0	5.085.817	0	0	0	0	5.166.887	
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	4.412.038	0	4.412.038	0	0	0	0	4.451.529	
76.126.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,60%	5,60%	Hipotecaria	34.118	0	0	34.118	7.833.163	0	0	7.833.163	7.903.836	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,27%	4,27%	Hipotecaria	0	7.026.985	0	7.026.985	0	0	0	0	7.069.257	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,27%	4,27%	Hipotecaria	0	4.436.879	0	4.436.879	0	0	0	0	4.462.939	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,27%	4,27%	Hipotecaria	0	5.694.943	0	5.694.943	0	0	0	0	5.728.392	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,00%	4,27%	Hipotecaria	0	491.842	0	491.842	0	0	0	0	494.731	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,02%	4,02%	Hipotecaria	0	1.204.084	0	1.204.084	0	0	0	0	1.209.942	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,02%	4,02%	Hipotecaria	0	1.348.584	0	1.348.584	0	0	0	0	1.355.145	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	3,40%	Hipotecaria	0	3.852.593	0	3.852.593	0	0	0	0	3.893.850	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,04%	5,04%	Hipotecaria	0	6.808.196	6.808.196	0	0	0	0	0	7.063.413	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	17.608.389	0	17.608.389	0	0	0	0	17.763.578	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	5.192.892	0	5.192.892	0	0	0	0	5.269.938	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,73%	6,73%	Hipotecaria	0	2.199.018	0	2.199.018	0	0	0	0	2.232.515	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,36%	4,27%	Hipotecaria	0	4.143.698	0	4.143.698	0	0	0	0	4.186.324	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	1.278.550	0	1.278.550	0	0	0	0	1.297.651	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	1.682.376	0	1.682.376	0	0	0	0	1.707.510	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,39%	6,54%	Hipotecaria	0	704.421	0	704.421	0	0	0	0	714.941	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,60%	6,60%	Hipotecaria	0	4.808.284	0	4.808.284	0	0	0	0	4.880.414	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	USS	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	10.709.522	0	10.709.522	0	0	0	0	10.862.811	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	USS	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	7.954.220	0	7.954.220	0	0	0	0	8.068.072	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	USS	Sujeta a liberación de garantías	6,75%	6,75%	Hipotecaria	0	1.598.835	0	1.598.835	0	0	0	0	1.621.722	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	USS	Sujeta a liberación de garantías	6,49%	4,96%	Hipotecaria	9.105.768	0	0	9.105.768	0	0	0	0	9.118.021	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,15%	4,32%	Hipotecaria	0	3.977.942	3.977.942	0	0	0	0	0	4.119.143	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,74%	3,74%	Hipotecaria	0	5.840.697	0	5.840.697	0	0	0	0	5.891.164	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,02%	4,02%	Hipotecaria	0	438.052	0	438.052	0	0	0	0	440.971	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	5.294.212	0	5.294.212	0	0	0	0	5.372.762	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,36%	6,36%	Hipotecaria	0	1.941.915	0	1.941.915	0	0	0	0	1.961.891	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	2.995.155	0	2.995.155	0	0	0	0	3.039.902	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	3.005.348	0	3.005.348	0	0	0	0	3.050.247	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	460.218	0	460.218	0	0	0	0	467.094	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	7.802.169	0	7.802.169	0	0	0	0	7.871.868	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,52%	5,52%	Hipotecaria	0	3.746.516	0	3.746.516	0	0	0	0	3.791.857	
96																		

RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				No Corriente				Importe del valor nominal de la Obligación a pagar MS	
									Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2025 MS	Vencimiento			Total no Corriente al 30.09.2025 MS		
									hasta 1 mes MS	Más de 1 a 3 Meses MS	Más de 3 a 12 Meses MS		1 a 5 Años MS	Más de 5 Años MS				
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA DEUDA EST	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	149.214	0	0	149.214	0	0	0	0	150.214	
77.089.296-1	MADAGASCAR SPA	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,88%	5,88%	Hipotecaria	38.521.496	0	0	38.521.496	0	0	0	0	38.614.281	
Total Préstamos bancarios									68.848.981	356.570.617	121.417.319	546.844.917	7.833.163	0	0	7.833.163	561.971.106	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	200.071	0	0	200.071	0	0	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,75%	6,75%	Tasa de Interés	0	555.656	0	555.656	0	0	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,73%	6,73%	Tasa de Interés	0	8.916	0	8.916	0	0	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,65%	6,65%	Tasa de Interés	0	9.540	0	9.540	0	0	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,54%	6,54%	Tasa de Interés	0	51.519	0	51.519	0	0	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,48%	6,48%	Tasa de Interés	0	3.866	0	3.866	0	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	83.656	83.656	0	0	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,29%	6,29%	Tasa de Interés	0	0	46.250	46.250	0	0	0	0	0	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,75%	6,75%	Tasa de Interés	0	352.816	0	352.816	0	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	5.069	0	5.069	0	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	5.677	0	5.677	0	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	1.124	0	1.124	0	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	7.210	0	7.210	0	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	11.691	0	11.691	0	0	0	0	0	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,36%	6,36%	Tasa de Interés	0	13.942	0	13.942	0	0	0	0	0	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,75%	6,75%	Tasa de Interés	0	231.923	0	231.923	0	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	15.733	0	15.733	0	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	11.827	0	11.827	0	0	0	0	0	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,74%	6,74%	Tasa de Interés	0	0	70.118	70.118	0	0	0	0	0	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,36%	6,36%	Tasa de Interés	0	6.534	0	6.534	0	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	26.105	0	26.105	0	0	0	0	0	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,74%	6,74%	Tasa de Interés	0	0	18.296	18.296	0	0	0	0	0	
Total instrumentos derivados									0	1.528.337	218.320	1.746.857	0	0	0	0	0	
Totales									68.848.981	358.106.954	121.635.639	546.591.574	7.833.163	0	7.833.163	561.971.106		

RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente					No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar MS		
									Vencimiento			Vencimiento			Corriente al 31.12.2024	Total no Corriente al 31.12.2024 MS			
									hasta 1 mes MS	Más de 1 a 3 Meses	Más de 3 a 12 Meses	1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total no Corriente al 31.12.2024 MS					
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	0	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	0	0	0	0	9.369.397			
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	0	0	0	0	10.190.210			
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	0	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	0	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	0	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	0	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	0	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	0	0	0	0	4.578.810			
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	RICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	0	14.215.539	14.215.539	0	0	0	14.477.530			
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	RICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,10%	4,10%	Hipotecaria	0	0	9.532.357	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	0	419.939	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	0	2.264.224	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	0	548.880	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	0	5.026.228	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	0	553.804	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	0	2.281.671	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	0	5.920.595	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	0	5.986.089	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	0	6.088.542	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	0	3.431.522	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	0	8.641.829	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	3.057.580	0	0	3.057.580	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-CORP BANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	2.821.116	0	0	2.821.116	0	0	0	2.833.406			
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORP BANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	4.304.279	0	0	4.304.279	0	0	0	4.323.021			
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORP BANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	6.340.915	0	0	6.340.915	0	0	0	6.472.361			
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	0	14.758.610	14.758.610	0	0	0	15.295.659			
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	0	8.063.214	8.063.214	0	0	0	8.135.700			
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,64%	4,64%	Hipotecaria	0	0	8.240.437	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	0	2.502.533	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	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	0	7.567.272	7.567.272	0	0	0	7.655.490			
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	0	12.612.120	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	0	15.142.224	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	0	2.596.169	2.596.169	0	0	0	2.613.239			
76.512.163-1	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			
76.659.030-0	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			
76.648.780-6	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			
76.648.780-6	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			
76.648.780-6	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			
76.648.780-6	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			
76.648.780-6	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			
76.648.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,04%	3,24%	Hipotecaria	0	0	365.927	365.927	0	0	0	367.799			
76.648.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,24%	3,24%	Hipotecaria	0	0	329.205	329.205	0	0	0	330.415			
76.648.780-6	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			
76.648.780-6	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			
76.648.780-6	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			
76.648.780-6	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			
76.648.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,24%	3,24%	Hipotecaria	0	0	619.218	619.218	0	0	0	621.493			
76.648.780-6	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			
76.648.780-6	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			
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,18%	5,34%	Hipotecaria	0	0	170.795	170.795	0	0	0	173.930			

RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar MS	
									Vencimiento		Corriente al 31.12.2024 MS	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2024 MS			
									hasta 1 mes MS	Más de 1 a 3 Meses MS	Más de 3 a 12 Meses MS	1 a 5 Años MS	Más de 5 Años MS				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN 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 PENALOLEN 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 PENALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,96%	3,15%	Hipotecaria	0	593.166	0	593.166	0	0	0	599.945	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN 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 PENALOLEN 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	
76.354.790-8	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	
76.354.790-8	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	
76.354.790-8	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	
76.354.790-8	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	
76.354.790-8	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	0	5.148.879	0	5.148.879	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	0	4.762.809	0	4.762.809	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	0	4.301.266	0	4.301.266	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	0	2.466.305	0	2.466.305	0	0	0	2.466.932	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	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%	7,5%	Hipotecaria	0	5.271.187	0	5.271.187	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	2.611.413	0	2.611.413	0	0	0	2.627.284	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,99%	Hipotecaria	0	8.402.458	0	8.402.458	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	ITAU-CORPBCANA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,88%	4,88%	Hipotecaria	633.491	0	0	633.491	0	0	0	634.019	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBCANA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,63%	5,61%	Hipotecaria	556.947	0	0	556.947	0	0	0	559.372	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBCANA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	4.207.782	0	0	4.207.782	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	13.161.265	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,78%	9,92%	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	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	0	4.377.668	0	4.377.668	0	0	0	4.389.269	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	0	5.618.943	0	5.618.943	0	0	0	5.633.834	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	0	13.560.438	0	13.560.438	0	0	0	13.596.376	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	1.169.451	0	0	1.169.451	0	0	0	1.173.400	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	1.309.796	0	0	1.309.796	0	0	0	1.314.217	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,45%	6,85%	Hipotecaria	485.278	0	0	485.278	0	0	0	486.564	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,41%	7,40%	Hipotecaria	0	265.365	0	265.365	0	0	0	266.615	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	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	
96.57.030-3	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	
96.57.030-3	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	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	16.554.690	0	0	16.554.690	0	0	0	16.577.835	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	4.183.937	0	0	4.183.937	0	0	0	4.189.786	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	279.986	0	0	279.986	0	0	0	280.378	
96.57.030-3	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	
96.57.030-3	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	
96.57.030-3	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	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBCANA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,62%	5,61%	Hipotecaria	1.268.630	0	0	1.268.630	0	0	0	1.274.164	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBCANA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,62%	5,61%	Hipotecaria	745.361	0	0	745.361	0	0	0	748.608	
96.57.030-3	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	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTABANK-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	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTABANK-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	
96.57.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTABANK-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	
96.791.150-8	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	1.152.386	0	0	1.152.386	0	0	0	1.155.440	
96.791.150-8	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	1.298.830	0	0	1.298.830	0	0	0	1.302.272	
96.791.150-8	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	6.734.411	0	0	6.734.411	0	0	0	6.752.258	
96.791.150-8	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	17.487.996	0	0	17.487.996	0	0	0	17.547.042	
96.791.150-8	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,42%	7,40%	Hipotecaria	90.268	0	0	90.268	0	0	0	90.693	
96.791.150-8	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,46%	6,85%	Hipotecaria	189.225	0	0	189.225	0	0	0	189.727	
96.791.150-8	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	450.453	0	0	450.453	0	0	0	451.587	
96.791.150-8	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	0	6.029.926	6.029.926	0	0	0	6.112.256	
96.791.150-8	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	0	8.995.401	8.995.401	0	0	0	9.127.599	
96.791.150-8	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,10%	4,10%	Hipotecaria	75.579	0	0	75.579	0	0	0	75.716	
96.791.150-8	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	
96.791.150-8	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	1.958.968	0	0	1					

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\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$						
96.804.250-5	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	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	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	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	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	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	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	0	440.285			
Total Préstamos bancarios									234.413.579	125.699.470	239.424.588	599.537.637	0	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	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	0			
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,21%	7,21%	Tasa de Interés	7.847	0	0	7.847	0	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	0			
Total Instrumentos derivados									307.209	52.859	110.917	470.985	0	0	0	0	0			
Totales									234.720.788	125.752.329	239.535.505	600.008.622	0	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 septiembre de 2025 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 30.09.2025 M\$
Menor a un año	2.078.541	144.977	1.933.564
Entre un año y cinco años	878.094	33.725	844.369
Total	2.956.635	178.702	2.777.933

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.

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	Saldos al 30 de septiembre de 2025				Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tipo de Responsabilidad	
									Corriente			Total Corriente al 30.09.2025 M\$				
									Vencimiento	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	9,24%	9,24%	Pagare por Cobrar	668.087 M\$	0	0	668.087 M\$	02-07-2020	15-10-2025	Con Responsabilidad	
			Total Factoring						668.087 M\$	0	0	668.087 M\$				

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	Saldos al 31 de diciembre de 2024				Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tipo de Responsabilidad	
									Corriente			Total Corriente al 31.12.2024 M\$				
									Vencimiento	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 M\$	0	0	702.795 M\$	02-07-2020	03-01-2025	Con Responsabilidad	
			Total Factoring						702.795 M\$	0	0	702.795 M\$				

a.2) Para el período terminado al 30 de septiembre de 2025 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 septiembre de 2025 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 septiembre de 2025 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	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 30.09.2025
		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\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	599.537.637	69.100.212	(163.005.964)	(17.719.055)	0	10.000.413	19.186.956	0	37.577.881	554.678.080
Factoring	702.795	0	(49.582)	(50.737)	0	18.844	46.767	0	0	668.087
Pasivos por Arrendamiento	4.452.414	0	0	0	(1.920.779)	80.239	218.461	(116.410)	64.008	2.777.933
Instrumentos derivados	470.985	0	0	0	0	0	0	0	1.275.672	1.746.657
Total	605.163.831	69.100.212	(163.055.546)	(17.769.792)	(1.920.779)	10.099.496	19.452.184	(116.410)	38.917.561	559.870.757

Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	Saldo inicial al 01.01.2024	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 31.12.2024
		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\$	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	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 30.09.2024
		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\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	694.838.842	65.561.128	(126.484.743)	(30.870.253)	0	7.805.512	30.708.426	0	0	641.558.912
Factoring	18.383.007	17.365.078	(34.851.677)	(363.044)	0	58.916	845.849	0	12.059	1.450.188
Pasivos por Arrendamiento	5.344.644	0	0	0	(2.208.038)	164.788	332.072	864.325	362.766	4.860.557
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	6.567.977	6.567.977
Total	718.566.493	82.926.206	(161.336.420)	(31.233.297)	(2.208.038)	8.029.216	31.886.347	864.325	6.942.802	654.437.634

18.6 Información adicional

Al 30 de septiembre de 2025 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	23.242.373	40.874.206
Otras cuentas por pagar (b)	14.409.816	12.621.746
Reconocimiento cierre de proyectos (a)	13.762.580	15.887.410
Retenciones (c)	8.712.776	6.512.749
Proveedores (19.2) (19.3)	6.038.294	6.487.159
Retenciones a subcontratistas	2.519.529	3.309.710
Documentos por pagar	436.024	265.021
Obligaciones por compras de terrenos	156.292	152.061
Dividendos por pagar	22.597	22.597
Total	69.300.281	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 7,25% del total del rubro “Otras Cuentas por Pagar” al 30 de septiembre de 2025 (10,18% al 31 de diciembre de 2024). Algunas de estas obligaciones contienen algún tipo de interés y/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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	30.09.2025				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	2.206.373	1.539.192	509.365	4.254.930	2.678.780	2.249.569	713.405	5.641.754
31 a 60 Días	254.896	94.190	25.149	374.235	43.537	12.623	1.370	57.530
91 a 120 Días	76.995	0	0	76.995	0	0	0	0
121 a 365 Días	692.951	0	0	692.951	0	0	0	0
366 y más	153.989	0	0	153.989	0	0	0	0
Total M\$	3.385.204	1.633.382	534.514	5.553.100	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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Montos según días vencidos	30.09.2025				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	131.513	1.787	27.795	161.095	131.051	65.656	57.359	254.066
31 a 60 Días	5.717	3.625	3.317	12.659	128.602	17.062	2.517	148.181
61 a 90 Días	1.875	1.422	0	3.297	844	1.268	3.871	5.983
91 a 120 Días	3.219	43	0	3.262	350	7.461	10.494	18.305
121 a 365 Días	14.174	1.448	7	15.629	7.473	7.158	5.758	20.389
366 y más	174.846	48.470	65.936	289.252	177.975	45.530	117.446	340.951
Total M\$	331.344	56.795	97.055	485.194	446.295	144.135	197.445	787.875

El saldo de proveedores vencidos representa un 8,04% del total de proveedores al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	19.063.012	10.347.377
Total	19.063.012	10.347.377

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Provisiones	30.09.2025		31.12.2024	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	4.575.956	3.526.345	5.226.298	4.007.902
Provisión déficit asociadas (1)	0	2.010	0	3.149.177
Total	4.575.956	3.528.355	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	30.09.2025			
	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	(650.342)	(481.557)	(3.147.167)	(3.628.724)
Total	4.575.956	3.526.345	2.010	3.528.355

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	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.09.2024 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de septiembre de 2025, al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de septiembre de 2024, 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 septiembre de 2025 y 2024 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	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.09.2024 M\$
Primas de emisión Sobreprecio ventas de acciones propias (a)	49.597.096	49.597.096	49.597.096
Otras reservas Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior (b)	590.497	479.256	479.256
Otras reservas varias Reconocimiento de efectos por unificación de intereses (c) Otras reservas (d)	(3.183.243) 3.761.008	(3.183.243) 3.761.008	(3.183.243) 3.761.008
Subtotal otras reservas varias	577.765	577.765	577.765
Total otras reservas	1.168.262	1.057.021	1.057.021

Información adicional

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

21.5 Gestión del capital

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

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

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

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

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Ingresos de actividades ordinarias		
Ventas de inmuebles	193.652.671	231.225.673
Casas	37.282.720	54.609.489
Departamentos	155.469.543	167.220.862
Oficinas y/o locales comerciales	900.408	9.395.322
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	9.726.315	9.670.730
Casas	136.015	285.455
Departamentos	9.590.300	9.385.275
Venta de terrenos	8.575.889	3.100.799
Otras ventas y servicios	4.133.618	2.851.899
Ventas y servicios varios	1.640.222	643.513
Ventas Agrícola	1.033.206	666.264
Venta de servicios (SELAR)	1.031.967	1.031.366
Ingresos por arriendos	428.223	510.756
Total	216.088.493	246.849.101

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Otros ingresos, por función		
Utilidad en venta de activos	146.858	26.612
Otros ingresos	81.467	13.238
Reverso de provisiones	29.381	11.533
Remisión Acreedores	11.870	0
Total	269.576	51.383

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Remuneraciones de administración	18.737.774	16.085.094
Contribuciones	6.183.731	5.483.259
Gastos generales	4.941.373	5.550.885
Gastos de comercialización	3.801.849	3.471.535
Gastos de mantención stock	3.051.956	3.025.717
Honorarios de administración	1.643.854	1.509.422
Depreciaciones	890.705	944.520
Amortización intangibles	73.857	179.978
Donaciones	13.185	0
Total	39.338.284	36.250.410

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
En costo de explotación	526.009	578.957
En gastos de administración	141.824	191.129
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	57.718	64.203
Depreciación activos derecho de uso (GAV)	748.881	753.391
Depreciación activos derecho de uso (Costo)	801.254	858.541
Total	2.275.686	2.446.221

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Multas e intereses	616.992	126.996
Pérdida de activos incobrables	189.867	266.682
Otros gastos fuera de explotación	104.799	32.509
Pérdida en venta de activo fijo	1.962	394
Total	913.620	426.581

23.4 Ingresos Financieros

Ingresos financieros	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Reajustes e intereses empresas relacionadas	795.312	860.468
Reajustes e intereses activos financieros	174.139	335.045
Reajustes e intereses otros activos	12.761	23.195
Total	982.212	1.218.708

23.5 Costos financieros

Costos financieros	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	30.288.020	41.744.238
Otros gastos bancarios (a)	731.366	1.024.706
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	429.664	166.371
Intereses pasivos por arrendamiento	77.180	116.173
Intereses por factoring (ver nota 18.5)	48.278	963.958
Total	31.574.508	44.015.446

a. Corresponde a los costos asociados a mantenimiento 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	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Activos	(9)	
Pasivos	(1)	22
Total	(10)	22

23.7 Resultados por unidades de reajuste

Resultados por unidades de reajuste	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Reajustes de otros activos	4.442.391	13.584.786
Reajustes de impuestos	734.101	1.513.370
Reajustes de otros pasivos	(3.185.601)	(11.727.768)
Total	1.990.891	3.370.388

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 septiembre de 2025 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Terrenos	147.998.953	157.939.927
Urbanizaciones	33.437.862	34.730.249
Bienes inmuebles	2.666.470	2.760.487
Propiedades de inversión, saldo Final	184.103.285	195.430.663

Movimientos de las propiedades de inversión	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo Inicial	195.430.663	215.990.928
Adiciones, Propiedades de Inversión	184.907	24.424.257
Transferencias de (a) Inventarios	(8.394.173)	(37.374.173)
Ventas de Propiedades de Inversión	(3.060.394)	(7.526.185)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(57.718)	(84.164)
Cambios en Propiedades de Inversión, total	(11.327.378)	(20.560.265)
Propiedades de inversión, Saldo Final	184.103.285	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 septiembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	428.223	498.058
Depreciación de Propiedades de Inversión	(57.718)	(64.203)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	370.505	433.855

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

Propiedades de Inversión vendidas	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Precio de ventas	8.575.889	3.100.799
Costo de propiedades de inversión	(3.060.394)	(1.041.885)
Otros costos	(423.477)	(86.618)
Resultado de la venta	5.092.018	1.972.296

El detalle de las propiedades de inversión por comunas al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Comuna	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
LA FLORIDA	39.563.045	40.701.198
SAN BERNARDO	36.691.699	37.888.932
LAMPA	14.616.924	14.776.302
PUERTO MONTT	12.807.772	13.018.293
SANTIAGO	11.252.751	14.617.914
COLINA	11.072.741	11.072.741
BUIN	7.736.557	7.736.557
LAS CONDES	6.598.584	7.091.212
INDEPENDENCIA	5.074.502	5.074.502
TEMUCO	4.476.958	4.330.102
MAIPU	4.429.559	4.429.559
MACUL	4.333.286	6.219.720
CHILLAN	4.293.598	4.301.762
CONCEPCIÓN	4.153.336	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	1.285.783	1.343.011
VALDIVIA	1.235.949	1.252.891
LO BARNECHEA	1.116.203	1.116.203
LOS ANGELES	1.049.718	2.080.632
HUECHURABA	1.047.037	2.122.062
PROVIDENCIA	628.546	628.546
OSORNO	550.466	410.621
GRANEROS	438.364	438.364
LA UNION	265.551	265.551
PUCÓN	0	295.205
MAULE	0	207.559
Total	184.103.285	195.430.663

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.09.2025				
	Participación no controladora	Patrimonio		Participaciones no controladoras	
		%	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(317.980)	(183)	(32)	0
Immobilatoria El Montijo S.A.	66,670000%	3.285.009	(1.002.941)	2.190.116	(668.661)
Concordio Immobiliario Macul S.A.	50,000000%	1.159.019	969.867	579.510	484.934
Immobilatoria Los Condores S.A.	33,330000%	2.634.317	(2.372.862)	878.018	(790.875)
Immobilatoria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(153.278)	(10.687)	(153)	(11)
Immobilatoria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	77.717	1.611	38.859	806
Immobilatoria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	27.859	272	8.358	82
Immobilatoria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	266.497	236	26.650	24
Madagascar SpA	3,000000%	(10.063.719)	(3.574.356)	(301.912)	(23.809)
Immobilatoria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	38.974.742	(12.143.128)	390	(121)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	1.290.444	(822.215)	1	(1)
Immobilatoria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	72.664.424	(2.061.265)	1.352	(38)
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	3.156.843	120.835	789	30
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	13.505.765	(2.547.892)	0	0
Immobilatoria Pilares S.A.	0,000053%	31.464.616	(2.891.158)	17	(2)
Total				3.421.963	(997.642)

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2024				
	Participación no controladora	Patrimonio		Participaciones no controladoras	
		%	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(317.797)	(64.523)	(32)	(6)
Immobilatoria El Montijo S.A.	66,670000%	4.287.951	(366.013)	2.858.777	(244.021)
Concordio Immobiliario Macul S.A.	50,000000%	589.153	3.031.683	294.577	1.515.842
Immobilatoria Los Condores S.A.	33,330000%	5.007.179	(1.615.838)	1.668.893	(538.559)
Immobilatoria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(142.590)	(478)	(143)	0
Immobilatoria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	76.106	2.695	38.053	1.348
Immobilatoria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	27.587	549	8.276	165
Immobilatoria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	266.261	12.676	26.626	1.268
Immobilatoria 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)
Immobilatoria 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
Immobilatoria Pilares S.A.	0,000053%	34.355.771	(2.689.040)	18	(1)
Total				4.897.706	735.956

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.09.2024				
	Participación no controladora	Patrimonio		Participaciones no controladoras	
		%	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.447)	(173)	(25)	0
Immobilatoria El Montijo S.A.	66,670000%	3.621.954	(1.032.010)	2.414.757	(688.041)
Concordio Immobiliario Macul S.A.	50,000000%	407.124	2.349.654	203.562	1.174.827
Immobilatoria Los Condores S.A.	33,330000%	5.320.921	(1.302.096)	1.773.463	(433.989)
Immobilatoria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(143.915)	(1.803)	(144)	(2)
Immobilatoria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	75.111	1.700	37.556	850
Immobilatoria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	27.338	300	8.201	90
Immobilatoria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	254.509	924	25.451	92
Immobilatoria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	52.187.717	(13.940.111)	522	(139)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	2.830.539	(1.301.685)	3	(1)
Immobilatoria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	72.888.819	(2.883.372)	1.356	(54)
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	3.040.671	373.436	760	93
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	16.622.968	(676.587)	0	0
Immobilatoria Pilares S.A.	0,000053%	34.294.674	(2.750.137)	18	(1)
Total				4.465.480	53.725

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 septiembre de 2025 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	
	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.866.165	5.868.796
Otros activos financieros corrientes	727.388	1.125.640
Otros activos no financieros corrientes	3.617.081	2.829.012
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	80.455.966	105.134.141
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	13.793	0
Inventarios corrientes	290.373.097	339.733.910
Activos biológicos corrientes	344.663	612.922
Activos por impuestos corrientes, corrientes	11.720.110	19.183.675
Total de Activos corrientes	401.118.263	474.488.096
Activos no corrientes		
Otros activos financieros no corrientes	810.522	1.636.447
Cuentas por cobrar no corrientes	10.043.536	10.764.145
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	0	23.382.248
Inventarios, no corrientes	228.671.606	201.224.846
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.554.815	1.502.926
Activos intangibles distintos de la plusvalía	62.960.579	62.381.880
Plusvalía	11.253.101	11.253.101
Propiedades, planta y equipo	10.645.774	12.589.771
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	18.372.731	14.357.181
Propiedades de inversión	184.103.285	195.430.663
Activos por impuestos diferidos	95.342.930	81.071.461
Total de Activos no corrientes	623.758.879	615.594.669
Total de activos	1.024.877.142	1.090.082.765
PATRIMONIO Y PASIVOS		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	551.193.225	602.881.688
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	69.300.281	86.132.659
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	12.232.056	11.659.208
Otras provisiones corrientes	4.575.956	5.226.298
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	2.560.087	4.562.842
Otros pasivos no financieros corrientes	4.253.511	5.827.705
Total de Pasivos Corrientes	644.115.116	716.290.400
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes	8.677.532	2.282.143
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	19.063.012	10.347.377
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	1.196.460	0
Otras provisiones no corrientes	3.528.355	7.157.079
Pasivo por impuestos diferidos	10.062.782	9.744.947
Otros pasivos no financieros no corrientes	5.394.105	0
Total de Pasivos no corrientes	47.922.246	29.531.546
Total de pasivos	692.037.362	745.821.946
Patrimonio		
Capital emitido	127.688.597	127.688.597
Prima de emisión	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	150.963.862	161.020.399
Otras reservas	1.168.262	1.057.021
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	329.417.817	339.363.113
Participaciones no controladoras	3.421.963	4.897.706
Patrimonio total	332.839.780	344.260.819
Total de patrimonio y pasivos	1.024.877.142	1.090.082.765

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	216.088.493	246.849.101
Costos de ventas	(160.299.286)	(192.973.678)
Ganancia bruta	55.789.207	53.875.423
Otros ingresos	269.576	51.383
Gastos de administración	(39.338.284)	(36.250.410)
Otros gastos, por función	(913.620)	(426.581)
Ingresos financieros	982.212	1.218.708
Costos financieros	(31.574.508)	(44.015.446)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(1.300.450)	(1.659.400)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	(10)	22
Resultados por unidades de reajuste	1.990.891	3.370.388
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(14.094.986)	(23.835.913)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	3.040.807	3.046.413
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas	(11.054.179)	(20.789.500)
Ganancia (Pérdida)	(11.054.179)	(20.789.500)
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(10.056.537)	(20.843.225)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(997.642)	53.725
Ganancia (pérdida)	(11.054.179)	(20.789.500)

a) Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por la unidad de negocio es el siguiente:

	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Ingresos de actividades ordinarias		
Ventas de inmuebles	193.652.671	231.225.673
Casas	37.282.720	54.609.489
Departamentos	155.469.543	167.220.862
Oficinas y/o locales comerciales	900.408	9.395.322
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	9.726.315	9.670.730
Casas	136.015	285.455
Departamentos	9.590.300	9.385.275
Venta de terrenos	8.575.889	3.100.799
Otras ventas y servicios	4.133.618	2.851.899
Ventas y servicios varios	1.640.222	643.513
Ventas Agrícola	1.033.206	666.264
Venta de servicios (SELAR)	1.031.967	1.031.366
Ingresos por arriendos	428.223	510.756
Total	216.088.493	246.849.101

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 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	
	30.09.2025 M\$	30.09.2024 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	256.188.183	286.630.573
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(65.811.620)	(91.639.248)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(40.376.554)	(55.633.060)
Otros pagos por actividades de operación	(16.503.508)	(14.868.416)
Dividendos pagados	(200.000)	(1.248.797)
Dividendos recibidos	115.708	7.575
Intereses pagados	(24.066.372)	(39.144.913)
Intereses recibidos	162.541	166.367
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(3.127.429)	9.539.235
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	106.380.949	93.809.316
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(336.807)	0
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(1.235.878)	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	186.097	53.551
Compras de propiedades, plantas y equipos	(271.186)	(65.104)
Otras entradas (salidas) de efectivo	23.393	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.634.381)	(11.553)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	69.100.212	82.926.206
Total importes procedentes de préstamos	69.100.212	82.926.206
Préstamos de entidades relacionadas	157.040	220.810
Pagos de préstamos	(163.055.546)	(161.336.420)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.920.779)	(2.208.038)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.030.126)	(5.694.705)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(96.749.199)	(86.092.147)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	7.997.369	7.705.616
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	7.997.369	7.705.616
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	5.868.796	6.321.508
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	13.866.165	14.027.124

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 30 de septiembre 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 septiembre 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. Con fecha 11 de agosto 2025 se dictó fallo favorable a la empresa, con recursos de apelación y casación forma pendientes.

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 septiembre 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 septiembre 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 contase con los recursos suficientes para el pago oportuno de sus obligaciones con Banco Estado.

Con fecha 4 de enero de 2024 Socovesa S.A. entregó a Banco Estado una 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 termino de cada semestre calendario los estados financieros consolidados semestrales auditados.

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

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

2.- Indicadores Financieros

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

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

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

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

En caso de incumplirse alguno de los indicadores financieros del punto “b o c” precedentes, dicha situación podrá ser calculada y subsanada al término del trimestre inmediatamente siguiente, considerándose para este efecto los estados financieros consolidados trimestrales al 31 de marzo siguiente, incluyendo en dicho cálculo 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.- Avales

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 septiembre 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 septiembre de 2025, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones		MONTO M\$
Subcontratista		
Boletas y pólizas de garantía		39.596
Total		39.596

(b) Garantías a favor de terceros

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable 30.09.2025 M\$
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRÁTÉGICAS	3.856.732
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLEGIO NORTEAMERICANO	18.510.500
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	JOSÉ PEDRO ALESSANDRI 1427	9.319.951
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 509	2.007.647
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 509 PARTE II	8.509.754
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	10.855.639
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSIGNE	7.438.767
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS CACTUS	6.022.501
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALDERETE COOK B	9.828.149
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.135.465
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ÍNDICO	12.847.161
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RIMINI	2.657.274
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRÁTÉGICAS	766.158
RENTA NACIONAL	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRÁTÉGICAS	2.353.346
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON BILBAO	12.540.340
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VASCO DE GAMA 4660	6.861.815
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV	12.994.918
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRÁTÉGICAS	621.475
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.577.961
BCI	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRÁTÉGICAS	299.251
BTG PACTUAL CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS V	4.731.708
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ELIODORO YÁÑEZ	6.704.006
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LADISLAOERRÁZURIZ	9.372.747
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA ELENA - MIGUEL LEÓN PRADO	4.779.502
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANKLIN 360 A	13.774.867
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.991.824
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRÁTÉGICAS	633.961
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.977.657
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RENGO HUÁSCAR SUR	11.227.854
BICE	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.363.095
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS AVELLANOS	4.032.336
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PAJARITOS 2418	6.471.685
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	21.202.927
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTJUÍC S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTJUÍC	23.756.898
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑAOLÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	46.868.020
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑAOLÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS VI	6.389.926
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑAOLÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS VII	13.175.268
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑAOLÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS XI	7.291.971
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑAOLÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS XII	4.569.411
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑAOLÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	1.929.512
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LINDEROS	22.254.182
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.562.920
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.847.846
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALERCES I	758.013
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2A-B1-B2-B3	3.089.084
BCI	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.831.953
BCI	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.772.180
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRÁTÉGICAS	712.324
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CENTRO URBANO LA FLORIDA	5.749.866
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CENTRO URBANO LA FLORIDA ETAPA B - TO	9.704.898
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	18.634.753
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO RODRIGUEZ VELASCO	5.471.058
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.754.663
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GUILLERMO MANN	16.042.707
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ZANARTU	10.595.296
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.739.891
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA V	2.057.746
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.093.441
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	25.110.341
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DE MACHALÍ V	1.512.546
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	20.105.807

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos		Valor Contable 30.09.2025 M\$	
				Tipo			
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		5.640.928	
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		11.739.867	
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ICONO Y ORIGEN DEL PORTAL		4.672.838	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCÓN II - EQUIPAMIENTO		711.562	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GARCIA REYES		1.634.134	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VERTICE		4.303.591	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		22.500.191	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL IV		8.049.250	
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		5.861.776	
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE OLIMPIA II		219.654	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		24.730.520	
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.008.635	
ITAU - CORPBCNA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		902.376	
ITAU - CORPBCNA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL III		460.423	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO NUEVA TOLEDO III		5.746.663	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.075.998	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RESERVA MAGALLANES		7.885.232	
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO ALTO MADEROS III		4.913.639	
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		14.195.295	
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VIII		154.212	
BCI	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		11.400.464	
ALZA	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LA FLORIDA 9423 A		19.491.528	
ALZA	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LA FLORIDA 9423 B		260.382	
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO COIPEU		27.626.504	
SANTANDER	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		3.028.360	
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CENTRO URBANO SANTOS DUMONT		8.949.079	
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CENTRO URBANO SANTOS DUMONT E3		18.540.947	
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CENTRO URBANO SANTOS DUMONT ETAPA E		8.009.116	
BICE	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		7.293.018	
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO BANDERA ETAPA A		8.810.315	
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO LO OVALLE ETAPA B		1.974.511	
ITAU - CORPBCNA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO CONDE DEL MAULE III ETAPA A		13.032.681	
ITAU - CORPBCNA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ÑUBLE		11.028.039	
Total Garantias al 30.09.2025						808.703.222	

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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.09.2025 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	30.09.2025	30.09.2024
Tasa de interés real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,3549%	0,5063%
Total de costos financieros M\$	37.766.138	54.886.946
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	6.191.630	10.871.500
Costos Financieros en resultado M\$	31.574.508	44.015.446
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	16,39%	19,81%

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.

Para asegurar consistencia con la matriz corporativa, esta Nota utiliza la misma taxonomía de riesgos y los mismos criterios de severidad y estado residual que la compañía aplica en su gestión interna, bajo la supervisión del Directorio y las áreas corporativas responsables.

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 Excelencia Operacional, 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 Excelencia Operacional 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 Excelencia Operacional, 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.

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 períodos de menor actividad económica, particularmente cuando empresas de menor solvencia financiera tienden a disminuir sus precios para asegurar ventas,

afectando la rentabilidad del sector.

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. 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. Actualmente, las adquisiciones se realizan bajo estrictos análisis de oportunidad, considerando factores como la ubicación, el potencial de desarrollo y las regulaciones aplicables.

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. A efectos internos, la estacionalidad de escrituraciones se gestiona como riesgo de Continuidad de Negocio, dado su efecto en reconocimiento de ingresos y caja en ventanas temporales específicas, con señales tempranas sobre hitos municipales/notariales y capacidad bancaria.

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 trámites 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 septiembre de 2025		Activos Contractuales 30.09.2025	Tasa de pérdida esperada	Pérdida esperada
		M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
Corriente y Derechos por cobrar, no corriente				
Clientes ventas viviendas	59.909.802	0,79%	475.126	
Documentos por cobrar	24.501.597	1,97%	482.215	
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.415.906	0,60%	20.341	
Clientes ventas varias	2.354.152	4,03%	94.910	
Otras cuentas por cobrar	2.448.827	67,21%	1.645.739	
Fondo a rendir	212.240	0,00%	0	
Anticipo a proveedores	212.075	0,00%	0	
Cuentas corrientes del personal	163.234	0,00%	0	
Total	93.217.833			2.718.331

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 y que buscan 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\$	30.09.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	68.848.981	356.578.617	121.417.319	7.833.163	0	554.678.080
Factoring	668.087	0	0	0	0	668.087
Pasivos por Arrendamiento	173.088	342.988	1.417.488	844.369	0	2.777.933
Instrumentos derivados	0	1.528.337	218.320	0	0	1.746.657
Totales	69.690.156	358.449.942	123.053.127	8.677.532	0	559.870.757
% sobre total de pasivos financieros	12,4%	64,0%	22,0%	1,5%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	30.09.2025 Corriente M\$	30.09.2025 No Corriente M\$	30.09.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	546.844.917	7.833.163	554.678.080
Factoring	668.087	0	668.087
Pasivos por Arrendamiento	1.933.564	844.369	2.777.933
Instrumentos derivados	1.746.657	0	1.746.657
Totales	551.193.225	8.677.532	559.870.757
% sobre total de pasivos financieros	98,5%	1,5%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	30.09.2025 Tasa Fija M\$	30.09.2025 Tasa Variable M\$	30.09.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	554.678.080	0	554.678.080
Factoring	668.087	0	668.087
Pasivos por Arrendamiento	2.777.933	0	2.777.933
Instrumentos derivados	1.746.657	0	1.746.657
Totales	559.870.757	0	559.870.757
% 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 septiembre 2025 y la liquidez corriente disminuyó levemente.

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	09M 25	12M 24	09M 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 septiembre de 2025 está compuesta en un 29,3% en pesos, un 59,0% 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 septiembre 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 30.09.2025
Pesos chilenos	5.490.902	+61/-61	+/- 25.061	2,62%
US \$	1.084.683	+61/-61	+/- 4.951	0,52%
UF	7.587.625	+61/-61	+/- 34.630	3,62%
			64.642	6,76%

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 septiembre 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 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.

La gestión de este riesgo se desarrolla dentro del marco corporativo de gestión de riesgos, en coherencia con la taxonomía institucional y con el programa de cumplimiento en materia de protección de datos personales. Se definen responsabilidades específicas a través de un comité especializado y de las áreas técnicas pertinentes, que reportan periódicamente los avances y métricas de madurez a la alta administración.

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.
- Revisión periódica de los planes de continuidad y respaldo de sistemas críticos.

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.

Adicionalmente, los resultados de dichos análisis son incorporados al marco corporativo de gestión de riesgos, que complementa la visión cuantitativa con la evaluación de la probabilidad e impacto de ocurrencia de cada riesgo. Este enfoque permite determinar una exposición consolidada y priorizar las acciones de mitigación de acuerdo con la relevancia de cada riesgo para la organización.

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
		30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	35.371	1.009.888	0	0	35.371	1.009.888	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		35.371	1.009.888	0	0	35.371	1.009.888	
Pagarés	Valor razonable	727.388	1.125.640	805.991	1.631.916	1.533.379	2.757.556	Nivel 2
Otros Instrumentos	Valor razonable	0	0	4.531	4.531	4.531	4.531	Nivel 3
Otros Activos Financieros		727.388	1.125.640	810.522	1.636.447	1.537.910	2.762.087	
Total activos financieros		762.759	2.135.528	810.522	1.636.447	1.573.281	3.771.975	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	1.746.657	470.985	0	0	1.746.657	470.985	Nivel 2
Otros pasivos financieros		1.746.657	470.985	0	0	1.746.657	470.985	
Total pasivos financieros		1.746.657	470.985	0	0	1.746.657	470.985	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

Ganancia (pérdida) básica por acción	30.09.2025	30.09.2024
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora M\$	(10.056.537)	(20.843.225)
Número de acciones	1.223.935.691	1.223.935.691
Ganancia (pérdida) básica por acción (\$ por acción)	(8,2166)	(17,0297)

b) Utilidad líquida distribuible

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 distribuible 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 distribuible	30.09.2025 M\$	30.09.2024 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(10.056.537)	(20.843.225)
+ (-) Variaciones de activos y pasivos a valor razonable no realizadas	0	0
Utilidad (pérdida) líquida distribuible	(10.056.537)	(20.843.225)

33. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1° de octubre y el 27 de noviembre de 2025, fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.

HECHOS RELEVANTES

Período desde el 1 de enero de 2025 al 30 de septiembre 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.

Con fecha 1º de agosto de 2025 y tras 25 años como director de la Sociedad, el Sr. Fernando Barros Tocornal presentó su renuncia al Directorio de Socovesa S.A. a partir de esa misma fecha. De acuerdo a lo informado al Directorio, su decisión obedece a que, a su juicio y tras la designación del nuevo Gerente General, la Compañía debiese renovar el Directorio con el objetivo de enfrentar la nueva etapa de administración y sus desafíos de futuro.

Con fecha 22 de agosto, en sesión extraordinaria celebrada con esta misma fecha, el Directorio acordó dejar vacante el cargo de Director que ocupaba el Sr. Fernando Barros Tocornal de conformidad a la ley. Acto seguido y de conformidad a la normativa legal aplicable, se designó como nueva integrante del Comité de Directores y en reemplazo del referido Sr. Barros, a la Directora Sra. Fabiola Negrón Granzotto a contar de esta misma fecha.

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.

4. Otros.

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 Proyecta 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 UF80.000.-, pagaderas en 4 cuotas iguales de UF20.000.- cada una, con vencimiento los días 06 de agosto, 25 de septiembre, 25 de noviembre y 29 de diciembre, todos del año 2025.

Con fecha 29 de septiembre se informó Hecho Esencial, en que el Directorio de Empresas Socovesa S.A. ha resuelto continuar con la implementación de su plan estratégico iniciado a fines de 2023, orientado a fortalecer la posición financiera de la compañía, mejorar su productividad y eficiencia operativa y retomar proyectos estratégicos. En este contexto, a contar del 01 de octubre de 2025 la compañía integrará la filial Socovesa Sur a la estructura organizacional definida durante el año 2024, comunicada como hecho esencial el 05 de abril de dicho año. Esto implicará ajustes de dotación internos que afectarán a aproximadamente 150 trabajadores. En el ejercicio comercial en curso, el ajuste de personal antes indicado no tendrá un efecto material en los resultados de la compañía, dado que los ahorros previstos en remuneraciones se verán compensados por las indemnizaciones laborales a pagar. Sin embargo, en régimen se estima un ahorro consolidado anual de aproximadamente UF170.000.- a nivel de gastos de administración y ventas.

Al 27 de noviembre de 2025 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
A SEPTIEMBRE DE 2025

ÍNDICE

RESULTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE, 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.

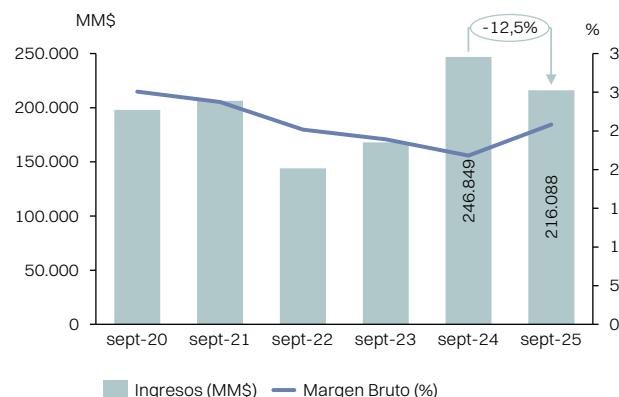
- i. Aspectos destacados del periodo
- ii. Análisis de resultados
 - a. Balance
 - b. Estado de Resultados
 - c. Flujo de Efectivo
- iii. Indicadores financieros
- iv. Cifras de gestión y CMF
 - a. Contexto del periodo
 - b. Cifras de gestión
- v. Análisis de las diferencias que puedan existir entre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

Andrea Wormald L.
awormald@eess.cl

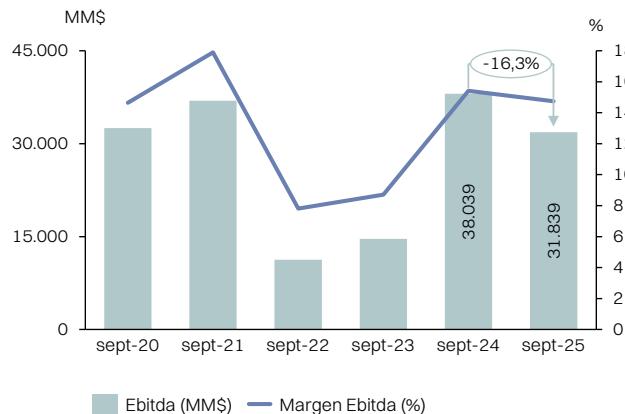
I. ASPECTOS DESTACADOS DEL PERÍODO

- Los ingresos consolidados del período enero-septiembre de 2025 alcanzaron MM\$216.088, lo que representa una disminución de 12,5% respecto del mismo período de 2024. Esta caída se explica por una menor escrituración de viviendas nuevas.

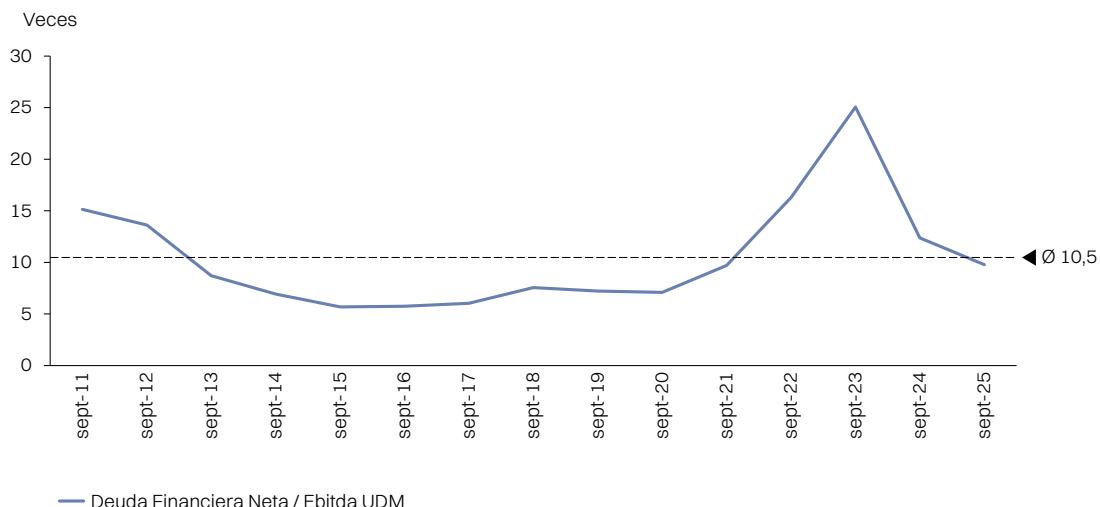


- El margen bruto consolidado se ubicó en 25,8%, superior en 4,0 puntos porcentuales al registrado en septiembre de 2024. Esta mejora responde principalmente a una mayor participación de proyectos de Almagro que presentan márgenes superiores al promedio del portafolio.
- Los gastos de administración crecieron 8,5% en términos nominales y 4,2% en términos reales (ajustados por UF). El incremento se explica por mayores Remuneraciones asociadas a la reestructuración ejecutada recientemente (+16,5%), Contribuciones (+12,8%), Gastos de comercialización vinculados a publicidad de proyectos (+9,5%) y Honorarios por asesorías externas (+8,9%).
- El EBITDA¹ alcanzó MM\$31.839, lo que representa una disminución de 16,3% respecto al mismo período de 2024. Esta reducción se debe al aumento en los gastos de administración, que no fue compensado por el alza en la ganancia bruta. El margen EBITDA se situó en 14,7%.

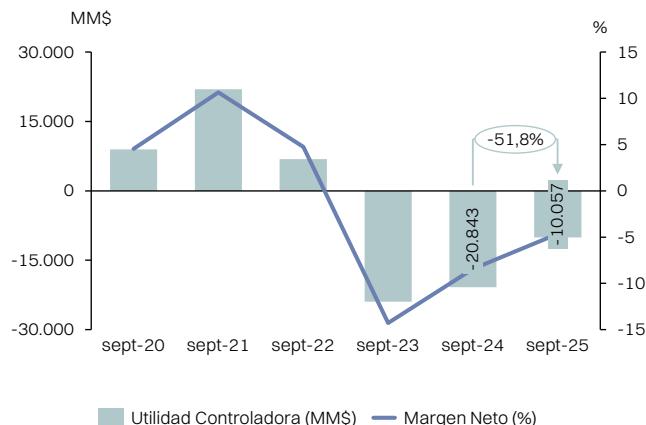
¹ El EBITDA es calculado como: Margen Bruto – Gastos de Administración + Depreciación + Amortización + Gastos Financieros contenidos en el Costo de Ventas (Gastos Financieros Descargados)



- El stock de deuda financiera neta totalizó MM\$546.005, mostrando una disminución de 14,7% frente a septiembre de 2024 y de 8,9% en comparación con diciembre del mismo año. Esta reducción se explica por una menor deuda financiera bruta (-7,5%) en un contexto de recuperación del flujo de caja operacional, que alcanzó MM\$106.381, superando en 13,4% el nivel del mismo periodo del año anterior.
- Los gastos financieros totales —que incluyen los registrados en resultados y los capitalizados en inventario— cayeron 31,2% respecto de septiembre de 2024. Esta reducción obedece a una menor deuda promedio (-16,7%) y a menores tasas de interés. A nivel de flujo de caja, los intereses pagados disminuyeron 38,5%, en línea con la menor carga financiera.
- La tasa de capitalización de intereses se redujo 3,4 puntos porcentuales respecto de 2024, ubicándose en 16,4%. A pesar de la menor proporción de activación, los gastos financieros registrados en resultados también disminuyeron significativamente (-28,3%).
- El ratio de deuda financiera neta sobre EBITDA se situó en 9,8 veces, mientras que la cobertura de gastos financieros totales alcanzó 0,8 veces, levemente superior a la del mismo período del año anterior.



- El resultado atribuible a los propietarios de la controladora fue una pérdida de -MM\$10.057, cifra que representa una disminución de la pérdida registrada en el mismo período de 2024 (-MM\$20.843). Esta mejora obedece principalmente al incremento en el margen bruto y a la reducción de los gastos financieros.



- Al cierre de septiembre, la compañía registró promesas netas por MUF 3.944, cifra que representa una disminución de 5,1% respecto del mismo período de 2024, mejorando significativamente frente a la caída de cerca de 20% observada a junio. Esta menor contracción se explica por el repunte de las promesas de compraventa durante el tercer trimestre, que permitió amortiguar la caída acumulada del año.
- El saldo vendido por facturar alcanzó MUF 5.369, de los cuales MUF 1.291 podrían materializarse en escrituras durante lo que resta de 2025.

Filial	Facturación Real a sept-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 2.121	MUF 860	MUF 2.981	MUF 4.060	MUF 3.145	94,8%
Almagro	MUF 2.384	MUF 317	MUF 2.701	MUF 3.000	MUF 2.630	102,7%
Pilares	MUF 773	MUF 114	MUF 887	MUF 850	MUF 1.011	87,8%
SDC	MUF 90	MUF 0	MUF 90	MUF 90	MUF 90	100,0%
TOTAL	MUF 5.368	MUF 1.291	MUF 6.659	MUF 8.000	MUF 6.875	96,9%

Notas:

Las cifras de facturación incluyen ventas de viviendas nuevas, inmuebles recibidos en parte de pago y terrenos; se excluyen ingresos por otros conceptos.

La materialización de la facturación comprometida está sujeta a desistimientos y a riesgos propios del proceso de escrituración.

- En el contexto de restricciones de financiamiento que enfrentan los compradores, persiste un riesgo comercial asociado a niveles de desistimiento superiores a lo previsto, lo que podría impactar las escrituraciones proyectadas para el cuarto trimestre. Este riesgo se concentra especialmente en los segmentos atendidos por Socovesa Sur y Pilares, donde las condiciones crediticias son más exigentes.

- Durante el año, la compañía lanzó siete nuevos proyectos o etapas, con un potencial de venta agregado de MUF 4.727: cuatro de Almagro y tres de Socovesa. Todos ellos —salvo aquellos asociados al programa DS19 en Socovesa Santiago— se comercializan bajo la modalidad de venta en blanco.
- La tasa de desistimientos trimestral al cierre de septiembre fue de 22,1%, manteniéndose en niveles similares al mismo trimestre de 2024. En el acumulado del año, la tasa alcanzó 24,7%, superior en 2,6 puntos porcentuales respecto del período enero-septiembre de 2024. Este incremento se explica por mayores restricciones de financiamiento, con impacto particular en Pilares y Socovesa Sur. Almagro, en contraste, mantuvo un comportamiento más estable, con una tasa acumulada de 4,3%.
- Pese a registrar una pérdida atribuible a la controladora en el período, se observan señales de mejora en eficiencia operativa y disciplina financiera. No obstante, persisten desafíos que continúan presionando la rentabilidad del negocio.

Ingresos de actividades ordinarias:	MM\$ 216.088	-12,5% a/a
Margen bruto:	25,8%	+4,0 pp a/a.
EBITDA:	MM\$ 31.839	-16,3% a/a.
Resultado atribuible a la controladora:	-MM\$ 10.057	disminución de la pérdida en 51,8% a/a.
Flujo operacional:	MM\$ 106.381	+13,4% a/a.
Deuda financiera neta:	MM\$ 546.005	-14,7% vs sept-24.

- El 06 de agosto de 2025, la filial Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. adquirió al Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile la cantidad de 3.166.064 acciones, correspondiente a la totalidad de las acciones que dicha entidad era titular en nuestra coligada Madagascar SpA. El monto de la transacción fue de M\$670.975.-. A partir de lo anterior, Socovesa Desarrollo Comerciales S.A. adquirió un 48,5% adicional de las acciones emitidas por Madagascar SpA, aumentando su participación desde un 48,5% a un 97,0% del capital social. Previo a esta transacción, la inversión en dicha entidad se clasificaba como asociada, dado que la Sociedad ejercía influencia significativa, contabilizándose mediante el método de la participación. La adquisición adicional otorgó a Empresas Socovesa el control de la entidad, cumpliendo los criterios establecidos en la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados para su clasificación como subsidiaria.

a) Tratamiento contable aplicado

En conformidad con lo dispuesto en la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, la obtención del control se reconoce como una combinación de negocios, lo que implica:

- La participación del 48,5% mantenida antes de la adquisición fue revaluada a su valor razonable en la fecha en que la Sociedad obtuvo el control.
- La contraprestación transferida por la adquisición del 48,5% adicional ascendió a M\$670.975.- (UF 17.139,18), pagada con una cuota contado de UF 4.280 y tres cuotas de UF 4.286,393 con vencimientos el 25 de septiembre, 25 de noviembre y 29 de diciembre del 2025.
- En la fecha de adquisición, los activos y pasivos identificables de Madagascar SpA fueron evaluados a su valor razonable, no encontrándose diferencias con los valores libros.
- Esta combinación de negocios generó reconocimiento de Goodwill por M\$5.166.978.-a la fecha de la transacción, el cual se presenta neto de las utilidades no realizada generadas en la compra de cuentas por cobrar de la Filial Madagascar

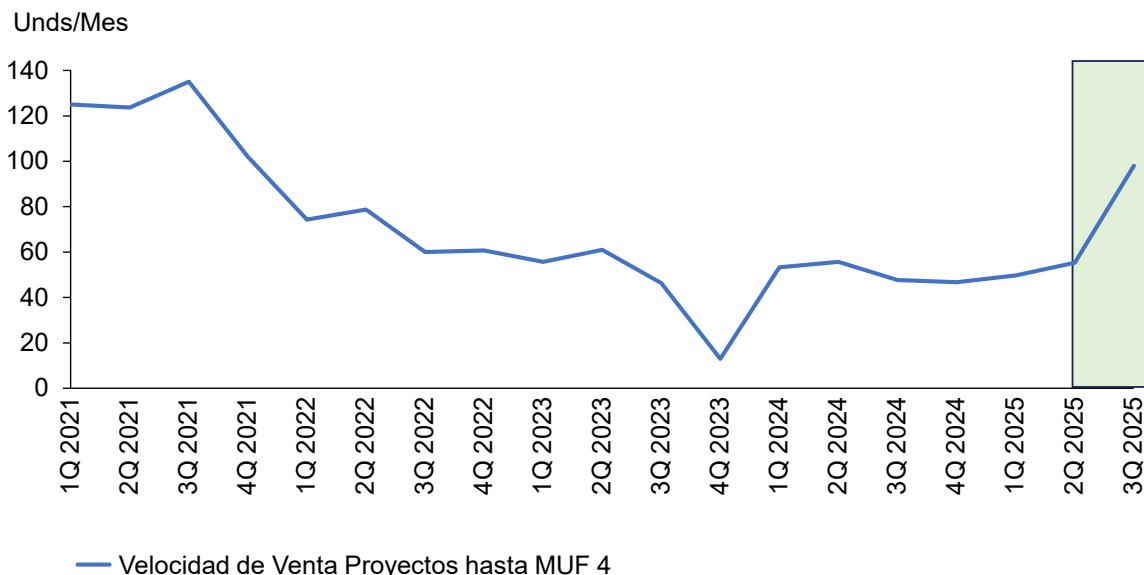
SpA al Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile en esa misma fecha y que se presentan en el rubro “Otros pasivos no financieros no corrientes” del estado de situación al 30.09.2025.

- Se reconoció un interés no controlador equivalente al 3,0% del patrimonio neto de Madagascar SpA. Dado que la entidad presentaba un patrimonio neto negativo a la fecha de adquisición, el interés controlador resultó en un importe negativo por M\$278.103.-, medido conforme a la política contable de la Sociedad bajo NIIF 3.

b) Efecto en los estados financieros consolidados

A partir de la fecha de adquisición del control, 6 de agosto de 2025, la Sociedad incorpora los activos, pasivos, ingresos y gastos de Madagascar SpA mediante el método de consolidación integral. La inversión previamente registrada bajo el método de la participación fue eliminada contra la participación en los activos y pasivos reconocidos en la consolidación.

- El 18 de junio entró en vigencia el subsidio a la tasa de interés hipotecaria para viviendas nuevas de hasta UF 4.000. Este instrumento, con un cupo total de 50.000 beneficios, permite reducir la tasa efectiva en aproximadamente 60 puntos base, dependiendo de las condiciones del crédito. Durante el tercer trimestre, la compañía vio aumentar la velocidad de venta de viviendas bajo este umbral de precios con recepción municipal en 77% respecto del segundo trimestre de 2025², impulsada especialmente por la venta de departamentos.



- Empresas Socovesa continúa enfrentando un entorno operativo desafiante —marcado por restricciones en el acceso al financiamiento, una velocidad de ventas moderada en los segmentos no beneficiados por el programa de subsidio a la tasa y márgenes presionados—. En este contexto, la compañía mantiene un foco disciplinado en el control de costos y en el fortalecimiento de su posición de caja. La gestión seguirá orientada a estabilizar los flujos operativos, acotar la exposición a riesgos financieros y sostener una administración prudente del capital de trabajo, privilegiando solidez y resiliencia por sobre el crecimiento en el corto plazo.

² Se considera venta neta para Almagro, Socovesa Santiago y Socovesa Sur. Pilares considera venta bruta en 2024 – 2025 (2021 – 2023 venta neta). Se excluye venta de subsidio DS-19.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS EMPRESAS SOCOVESA

a. BALANCE

	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.
BALANCE								
Total de Activos Corrientes	401.118.263	474.488.096	(73.369.833)	-15,5%	10.159	12.351	(2.193)	-17,8%
Total de Activos No Corrientes	623.758.879	615.594.669	8.164.210	1,3%	15.797	16.024	(227)	-1,4%
TOTAL DE ACTIVOS	1.024.877.142	1.090.082.765	(65.205.623)	-6,0%	25.956	28.375	(2.420)	-8,5%
Total de Pasivos Corrientes	644.115.116	716.290.400	(72.175.284)	-10,1%	16.313	18.645	(2.333)	-12,5%
Total de Pasivos No Corrientes	47.922.246	29.531.546	18.390.700	62,3%	1.214	769	445	57,9%
TOTAL DE PASIVOS	692.037.362	745.821.946	(53.784.584)	-7,2%	17.526	19.414	(1.888)	-9,7%
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	329.417.817	339.363.113	(9.945.296)	-2,9%	8.343	8.834	(491)	-5,6%
Participaciones no controladoras	3.421.963	4.897.706	(1.475.743)	-30,1%	87	127	(41)	-32,0%
PATRIMONIO NETO TOTAL	332.839.780	344.260.819	(11.421.039)	-3,3%	8.429	8.961	(532)	-5,9%
TOTAL DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	1.024.877.142	1.090.082.765	(65.205.623)	-6,0%	25.956	28.375	(2.420)	-8,5%

ACTIVOS

Desde la perspectiva del activo, el balance consolidado de Empresas Socovesa se estructura principalmente en cuatro rubros relevantes: Inventarios corrientes y no corrientes, Propiedades de inversión y Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. La evolución de estas partidas es clave para interpretar el desempeño operativo y su reflejo contable.

Al 30 de septiembre de 2025, el total de activos consolidados disminuyó 6,0% respecto de diciembre de 2024, explicado por una reducción de 15,5% en los activos corrientes, que más que compensó el incremento de 1,3% en los activos no corrientes.

La caída en activos corrientes obedece principalmente a una baja de 14,5% en Inventarios corrientes, de 23,5% en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y de 38,9% de los Activos por impuestos corrientes, corrientes. En tanto, el alza en activos no corrientes se explica por mayores Inventarios no corrientes (+13,6%), Activos por impuestos diferidos (+17,6%) y, en menor medida, Activos por impuestos corrientes, no corrientes (+28,0%) que compensaron la disminución de las Cuentas por cobrar relacionadas (-100,0%) y de las Propiedades de inversión (-5,8%).

ACTIVOS	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Total de Activos Corrientes	401.118.263	474.488.096	(73.369.833)	-15,5%	10.159	12.351	(2.193)	-17,8%
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.866.165	5.868.796	7.997.369	136,3%	351	153	198	129,9%
Otros activos financieros corrientes	727.388	1.125.640	(398.252)	-35,4%	18	29	(11)	-37,1%
Otros activos no financieros corrientes	3.617.081	2.829.012	788.069	27,9%	92	74	18	24,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	80.455.966	105.134.141	(24.678.175)	-23,5%	2.038	2.737	(699)	-25,5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	13.793	-	13.793		0,3	-	0	
Inventarios corrientes	290.373.097	339.733.910	(49.360.813)	-14,5%	7.354	8.843	(1.490)	-16,8%
Activos biológicos corrientes	344.663	612.922	(268.259)	-43,8%	9	16	(7)	-45,3%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	11.720.110	19.183.675	(7.463.565)	-38,9%	297	499	(203)	-40,6%
Total de Activos No Corrientes	623.758.879	615.594.669	8.164.210	1,3%	15.797	16.024	(227)	-1,4%
Otros activos financieros no corrientes	810.522	1.636.447	(825.925)	-50,5%	21	43	(22)	-51,8%
Cuentas por cobrar no corrientes	10.043.536	10.764.145	(720.609)	-6,7%	254	280	(26)	-9,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	23.382.248	(23.382.248)	-100,0%	-	609	(609)	-100,0%
Inventarios, no corrientes	228.671.606	201.224.846	27.446.760	13,6%	5.791	5.238	553	10,6%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la	1.554.815	1.502.926	51.889	3,5%	39	39	0	0,7%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	62.960.579	62.381.880	578.699	0,9%	1.595	1.624	(29)	-1,8%
Plusvalía	11.253.101	11.253.101	-	0,0%	285	293	(8)	-2,7%
Propiedades, planta y equipo	10.645.774	12.589.771	(1.943.997)	-15,4%	270	328	(58)	-17,7%
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	18.372.731	14.357.181	4.015.550	28,0%	465	374	92	24,5%
Propiedades de inversión	184.103.285	195.430.663	(11.327.378)	-5,8%	4.663	5.087	(425)	-8,3%
Activos por impuestos diferidos	95.342.930	81.071.461	14.271.469	17,6%	2.415	2.110	304	14,4%
TOTAL DE ACTIVOS	1.024.877.142	1.090.082.765	(65.205.623)	-6,0%	25.956	28.375	(2.420)	-8,5%

Desde una perspectiva de gestión, resulta útil analizar los Inventarios en su conjunto (corrientes y no corrientes). Al cierre del período, el saldo total alcanzó MM\$519.045, lo que representa una disminución de 4,1%. De ese total, MM\$414.895 corresponden a inventario inmobiliario disponible para la venta, valorizado al costo, incluyendo tanto viviendas terminadas como obras en ejecución³.

INVENTARIOS TOTALES	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Terrenos	85.467.592	109.953.067	(24.485.475)	-22,3%	2.165	2.862	(698)	-24,4%
Viviendas terminadas	161.275.924	229.110.115	(67.834.191)	-29,6%	4.084	5.964	(1.879)	-31,5%
Viviendas recibidas en parte de pago	17.704.865	21.766.168	(4.061.303)	-18,7%	448	567	(118)	-20,9%
Otros inventarios	976.954	1.230.794	(253.840)	-20,6%	25	32	(7)	-22,8%
Obras en ejecución	253.619.368	178.898.612	74.720.756	41,8%	6.423	4.657	1.766	37,9%
TOTAL INVENTARIOS,	519.044.703	540.958.756	(21.914.053)	-4,1%	13.145	14.081	(936)	-6,6%
Total Inventarios a la venta	414.895.292	408.008.727	6.886.565	1,7%	10.507	10.621	(113)	-1,1%

Respecto de diciembre de 2024, las obras en ejecución crecieron 41,8%. Durante el periodo en cuestión, la compañía lanzó siete nuevos proyectos o etapas con una venta potencial de MUF 4.727. Cinco de estos lanzamientos se comercializan bajo la modalidad de venta en blanco, por lo que su

³ 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.

ejecución dependerá del avance comercial y su correspondiente financiamiento. Al 30 de septiembre de 2025, el 29,4% del total de obras en ejecución correspondía a proyectos bajo esta modalidad.

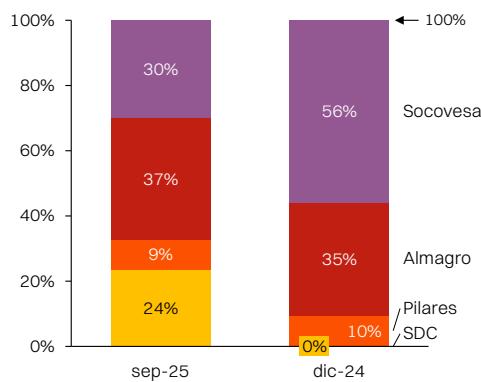
LANZAMIENTOS NUEVOS PROYECTOS/ETAPAS

VENTA POTENCIAL (MUF) POR TIPO DE PRODUCTO					
Periodo	Casas	Deptos.	Loc Com.	Oficinas	Total
9M 2025	919	3.240	178	389	4.727
9M 2024	1.422	3.926	-	-	5.348
9M 2023	568	641	-	-	1.209
9M 2022	1.657	4.700	16	-	6.373
9M 2021	1.893	4.958	-	-	6.851

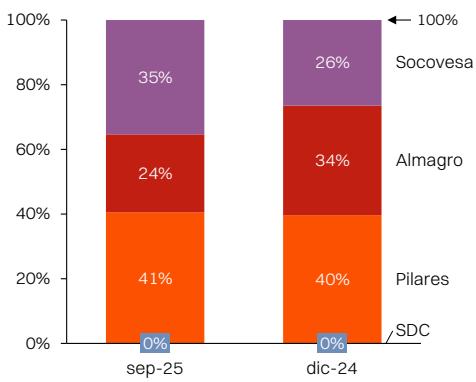
VENTA POTENCIAL (MUF) POR MARCA				
Periodo	Socovesa	Almagro	Pilares	Total
9M 2025	1.466	3.260	-	4.727
9M 2024	2.352	2.996	-	5.348
9M 2023	568	641	-	1.209
9M 2022	3.349	2.430	594	6.373
9M 2021	2.818	1.666	2.367	6.851

La cuenta Viviendas terminadas mostró una disminución de 29,6% frente a diciembre de 2024. A pesar del ingreso de cinco nuevas recepciones municipales durante 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 no disponibles para la venta.

COMPOSICIÓN DE LAS OBRAS EN EJECUCIÓN CONTABLE POR MARCA



COMPOSICIÓN VIVIENDAS TERMINADAS CONTABLE POR MARCA



Contablemente, las viviendas recepcionadas municipalmente se registran en la cuenta Viviendas terminadas, dentro de Inventarios (valorizadas al costo). Este stock incluye unidades con y sin promesas de compraventa.



Al cierre del período, el 36,0% del stock, valorizado a precio de venta, contaba con promesa firmada, reduciendo su exposición a riesgo comercial.

El banco de terrenos de la compañía se encuentra registrado en tres cuentas: Inventarios corrientes y no corrientes, y Propiedades de inversión, todas valorizadas al costo histórico en pesos. El saldo total de terrenos del balance cayó 11,7% en comparación con diciembre de 2024 como resultado del inicio de nuevos proyectos y la ausencia de adquisiciones durante el período. Además, la reducción también se explica por la venta de activos prescindibles dentro de la cartera de Propiedades de inversión.

COMPOSICIÓN DE TERRENOS	Miles de \$			Miles de UF		
	9M 25	12M 24	DIF % VAR.	9M 25	12M 24	DIF % VAR.
Terrenos Inventario Corriente y No Corriente	85.467.592	109.953.067	(24.485.475) -22,3%	2.165	2.862	(698) -24,4%
Terrenos Propiedades de Inversión	147.998.953	157.939.927	(9.940.974) -6,3%	3.748	4.111	(363) -8,8%
Urbanizaciones	33.437.862	34.730.249	(1.292.387) -3,7%	847	904	(57) -6,3%
Bienes inmuebles	2.666.470	2.760.487	(94.017) -3,4%	68	72	(4) -6,0%
TOTAL TERRENOS	269.570.877	305.383.730	(35.812.853) -11,7%	6.827	7.949	(1.122) -14,1%

Durante enero-septiembre de 2025, la compañía vendió terrenos por un monto equivalente a MUF 217, cifra 1,7 veces superior a lo facturado en igual período de 2024.

Al 30 de septiembre de 2025, el banco de tierras total ascendía a MUF 7.746, cifra que incluye el 100% del terreno "off balance" ubicado en San Bernardo, el cual ya se encuentra totalmente pagado. El detalle por comuna de los terrenos registrados como Propiedades de inversión se encuentra en la Nota 24 de los Estados Financieros Consolidados.

A SEPTIEMBRE 2025 (miles de \$)					
	TERRENOS EN INVENTARIO CORR. Y NO CORR.	TERRENOS PROP. DE INVERSIÓN	TOTAL TERRENOS ON BALANCE	TERRENO OFF BALANCE (100%)	TOTAL TERRRENOS
Socovesa	38.320.491	96.004.906	134.325.397	72.378.876	206.704.273
Almagro	20.654.869	14.849.519	35.504.388		35.504.388
Pilares	26.492.232	28.483.471	54.975.703		54.975.703
SDC	-	924.500	924.500		924.500
Linderos	-	7.736.557	7.736.557		7.736.557
M\$	85.467.592	147.998.953	233.466.545	72.378.876	305.845.421
MUF	2.165	3.748	5.913	1.833	7.746

Nota:

El terreno off balance se presenta consolidado al 100%. El valor proporcional patrimonial (VPP) de la compañía en este activo asciende a MUF 1.228, equivalente al 67% del terreno Los Códigos (San Bernardo).

Las cuentas por cobrar de clientes y otros deudores disminuyeron 23,5% respecto de diciembre de 2024. Las principales bajas se registraron en Clientes ventas de viviendas (-24,4%) y Clientes otras ventas inmobiliarias - terrenos (-71,7%), coherentes con la estacionalidad y el comportamiento normal del ciclo inmobiliario.

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	12M 24	DIF	% VAR	9M 25	12M 24	DIF	% VAR
Clientes ventas viviendas	59.909.802	79.280.349	(19.370.547)	-24,4%	1.517	2.064	(546)	-26,5%
Documentos por cobrar	15.752.411	12.546.927	3.205.484	25,5%	399	327	72	22,1%
Otras cuentas por cobrar	2.448.827	2.227.686	221.141	9,9%	62	58	4	7,0%
Clientes otras ventas inmobiliarias - Terrenos	3.415.906	12.059.921	(8.644.015)	-71,7%	87	314	(227)	-72,4%
Clientes ventas varias	1.059.802	724.271	335.531	46,3%	27	19	8	42,4%
Anticipo a proveedores	212.075	390.250	(178.175)	-45,7%	5	10	(5)	-47,1%
Fondo a rendir	212.240	244.446	(32.206)	-13,2%	5	6	(1)	-15,5%
Cuentas corrientes del personal	163.234	231.861	(68.627)	-29,6%	4	6	(2)	-31,5%
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.718.331)	(2.571.570)	(146.761)	5,7%	-69	-67	(2)	2,8%
TOTAL	80.455.966	105.134.141	(24.678.175)	-23,5%	2.038	2.737	(699)	-25,5%

Los activos por impuestos diferidos crecieron 17,6%, impulsados principalmente por un mayor reconocimiento de activos por pérdidas fiscales (+25,7%), por efectos de corrección monetaria sobre existencias (+6,7%) y por mayores Activos por impuestos diferidos relativos a ingresos anticipados, otras provisiones de inventarios, entre otros (+105,3%).

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (miles de \$)	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	12M 24	DIF	% VAR	9M 25	12M 24	DIF	% VAR
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	2.825.188	4.523.767	(1.698.579)	-37,5%	72	118	(46)	-39,2%
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	587.652	555.064	32.588	5,9%	15	14	0	3,0%
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	53.572.116	50.212.200	3.359.916	6,7%	1.357	1.307	50	3,8%
Activos por impuestos diferido relativos a Activos fijo e Intangibles	1.350.602	1.336.788	13.814	1,0%	34	35	(1)	-1,7%
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	39.723.210	31.603.158	8.120.052	25,7%	1.006	823	183	22,3%
Activos por impuestos diferido relativos a otros	4.779.606	2.328.202	2.451.404	105,3%	121	61	60	99,7%
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	750.041	1.202.151	(452.110)	-37,6%	19	31	(12)	-39,3%
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	103.588.415	91.761.330	11.827.085	12,9%	2.623	2.389	235	9,8%
Compensación impuestos diferidos	(8.245.485)	(10.689.869)	2.444.384	-22,9%	(209)	(278)	69	-25,0%
Total Activos por impuestos diferidos	95.342.930	81.071.461	14.271.469	17,6%	2.415	2.110	304	14,4%

PASIVOS Y PATRIMONIO

El capital de trabajo de la compañía se financia principalmente mediante líneas de crédito, a través de préstamos de corto y mediano plazo otorgados a sus filiales inmobiliarias. A raíz de la crisis que ha afectado a la industria inmobiliaria y del endurecimiento de las condiciones de financiamiento para las compañías del sector, la compañía ha comenzado adicionalmente a financiar parte de sus proyectos mediante estructuras de financiamiento acotadas a cada activo, es decir, bajo un esquema de “proyecto a proyecto”. Al cierre del período, la estructura de financiamiento no presenta variaciones respecto de lo habitual en el negocio inmobiliario⁴.

Los pasivos consolidados alcanzaron MM\$697.204, lo que representa una caída de 6,5% respecto de diciembre de 2024, resultado de una baja de 8,6% en pasivos corrientes, que más que compensó el alza de 44,0% en pasivos no corrientes.

⁴ La compañía no cuenta con financiamientos *mezzanine*, preferentes o similares

PASIVOS Y PATRIMONIO	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Total de Pasivos Corrientes	644.115.116	716.290.400	(72.175.284)	-10,1%	16.313	18.645	(2.333)	-12,5%
Otros pasivos financieros corrientes	551.193.225	602.881.688	(51.688.463)	-8,6%	13.959	15.693	(1.734)	-11,0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	69.300.281	86.132.659	(16.832.378)	-19,5%	1.755	2.242	(487)	-21,7%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	12.232.056	11.659.208	572.848	4,9%	310	303	6	2,1%
Otras provisiones corrientes	4.575.956	5.226.298	(650.342)	-12,4%	116	136	(20)	-14,8%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	2.560.087	4.562.842	(2.002.755)	-43,9%	65	119	(54)	-45,4%
Otros pasivos no financieros corrientes	4.253.511	5.827.705	(1.574.194)	-27,0%	108	152	(44)	-29,0%
Total de Pasivos No Corrientes	47.922.246	29.531.546	18.390.700	62,3%	1.077	769	308	40,1%
Otros pasivos financieros no corrientes	8.677.532	2.282.143	6.395.389	280,2%	220	59	160	269,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	19.063.012	10.347.377	8.715.635	84,2%	483	269	213	79,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	1.196.460	-	1.196.460		30	-	30	
Otras provisiones no corrientes	3.528.355	7.157.079	(3.628.724)	-50,7%	89	186	(97)	-52,0%
Pasivo por impuestos diferidos	10.062.782	9.744.947	317.835	3,3%	255	254	1	0,5%
Otros pasivos no financieros no corrientes	5.394.105	-	5.394.105		137	-	137	
Total de Pasivos	692.037.362	745.821.946	(53.784.584)	-7,2%	17.390	19.414	(2.024)	-10,4%
Patrimonio Neto Atribuible a los Propietarios de la Controladora	329.417.817	339.363.113	(9.945.296)	-2,9%	8.343	8.834	(491)	-5,6%
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	-	0,0%	3.234	3.324	(90)	-2,7%
Prima de emisión	49.597.096	49.597.096	-	0,0%	1.256	1.291	(35)	-2,7%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	150.963.862	161.020.399	(10.056.537)	-6,2%	3.823	4.191	(368)	-8,8%
Otras reservas	1.168.262	1.057.021	111.241	10,5%	30	28	2	7,5%
Participaciones No Controladoras	3.421.963	4.897.706	(1.475.743)	-30,1%	87	127	(41)	-32,0%
Patrimonio Neto Total	332.839.780	344.260.819	(11.421.039)	-3,3%	8.429	8.961	(532)	-5,9%
TOTAL DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	1.024.877.142	1.090.082.765	(65.205.623)	-6,0%	25.819	28.375	(2.556)	-9,0%

La deuda financiera neta totalizó MM\$546.005, lo que representa una baja de 8,9% frente a diciembre de 2024. Expresada en UF, esta deuda equivale a MMUF 13,8, con una disminución de 11,4%. Todas las cifras consideran la consolidación de Madagascar Spa.

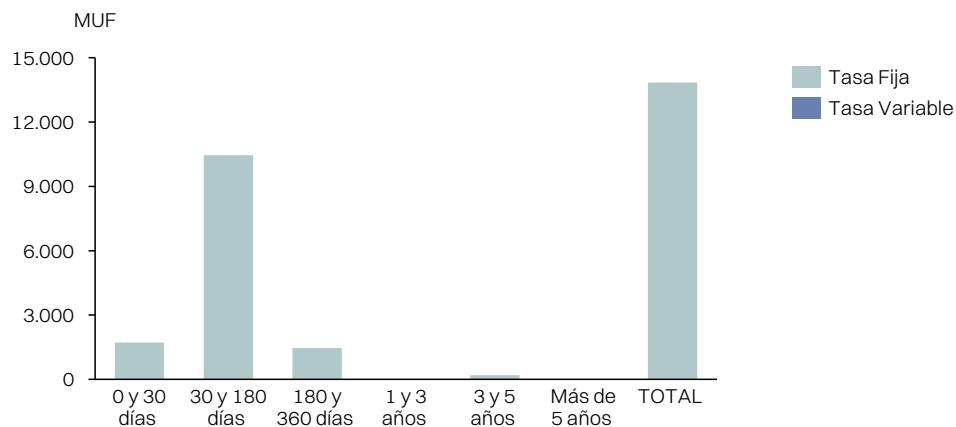
DEUDA FINANCIERA NETA	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	551.193.225	602.881.688	(51.688.463)	-8,6%	13.959	15.693	(1.734)	-11,0%
Pasivos financieros no corrientes	8.677.532	2.282.143	6.395.389	280,2%	220	59	160	269,9%
Deuda financiera bruta	559.870.757	605.163.831	(45.293.074)	-7,5%	14.179	15.753	(1.574)	-10,0%
Caja y equivalente al efectivo	13.866.165	5.868.796	7.997.369	136,3%	351	153	198	129,9%
Deuda financiera neta	546.004.592	599.295.035	(53.290.443)	-8,9%	13.828	15.600	(1.772)	-11,4%
Deuda financiera neta (<i>on balance -- M\$</i>)	546.004.592	599.295.035	(53.290.443)	-8,9%	13.828	15.600	(1.772)	-11,4%
EBITDA UDM (M\$)	55.867.687	62.067.414	- 6.199.727	-10,0%	1.415	1.616	- 201	-12,4%
Deuda Financ. Neta / EBITDA UDM (veces)	9,8x	9,7x		0,1 ptos	9,8x	9,7x		0,1 ptos

Respecto del crédito sindicado con BancoEstado y Bci, la compañía obtuvo waivers con fecha 7 y 12 de marzo de 2025, respectivamente, los cuales eximen del incumplimiento de ciertos covenants para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 (ver Nota 27.d).

El apalancamiento financiero neto se mantuvo en 1,7 veces respecto de diciembre de 2024, mostrando una mejora frente a las 1,9 veces de septiembre de 2024. En tanto, el ratio Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM se ubicó en 9,8 veces (vs. 12,4 veces un año atrás). Si bien continúa siendo elevado respecto del objetivo corporativo, la compañía mantiene sus esfuerzos en fortalecer el EBITDA y ajustar el apalancamiento a un nivel acorde al tamaño del negocio.

La totalidad de la deuda financiera está pactada a tasa fija. Sin embargo, dada la concentración de vencimientos en plazos menores a 360 días —en su mayoría inferiores a 180 días—, persiste una exposición a tasas de interés de corto plazo al momento de refinanciar dicha deuda.

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



Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (corrientes y no corrientes) disminuyeron 8,4% respecto de diciembre de 2024. Esta variación se explica por:

- una disminución de 17,4% en Anticipos y depósitos de clientes, en línea con la reducción del inventario (escrituraciones) y la menor concreción de promesas;
- una caída de 13,4% en el Reconocimiento del cierre de proyectos;
- una disminución de 23,9% en Retenciones a subcontratistas y de 6,9% en Proveedores;
- un aumento de 33,8% en Retenciones vinculadas a los finiquitos pendientes de pago producto de la reestructuración; y,
- mayores contribuciones, sobretasas y patentes, así como el registro de la compra de acciones y cuentas por cobrar de Madagascar a Sura, registradas en Otras cuentas por pagar.

CUENTAS POR PAGAR, TOTALES	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.	9M 25	12M 24	DIF	% VAR.
Anticipos y depósitos de clientes, corrientes y no corrientes	42.305.385	51.221.583	(8.916.198)	-17,4%	1.071	1.333	(262)	-19,6%
Retenciones	8.712.776	6.512.749	2.200.027	33,8%	221	170	51	30,2%
Otras cuentas por pagar, corrientes y no corrientes	14.409.816	12.621.746	1.788.070	14,2%	365	329	36	11,1%
Proveedores	6.038.294	6.487.159	(448.865)	-6,9%	153	169	(16)	-9,4%
Reconocimiento cierre de proyectos	13.762.580	15.887.410	(2.124.830)	-13,4%	349	414	(65)	-15,7%
Retenciones a subcontratistas	2.519.529	3.309.710	(790.181)	-23,9%	64	86	(22)	-25,9%
Documentos por pagar	436.024	265.021	171.003	64,5%	11	7	4	60,1%
Obligaciones por compras de terrenos	156.292	152.061	4.231	2,8%	4	4	(0)	0,0%
Dividendos por pagar	22.597	22.597	-	0,0%	1	1	(0)	-2,7%
TOTAL	88.363.293	96.480.036	(8.116.743)	-8,4%	2.238	2.511	(274)	-10,9%

El patrimonio total consolidado disminuyó 3,3% en el período, principalmente por una caída de 6,2% en las Ganancias (pérdidas) acumuladas y por las participaciones no controladoras que se redujeron 30,1% respecto de diciembre de 2024.

b. ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE RESULTADOS	9M 25	9M 24	DIF	% VAR.	9M 25	9M 24	DIF	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	216.088.493	246.849.101	(30.760.608)	-12,5%	5.473	6.511	(1.039)	-16,0%
Costos de ventas	(160.299.286)	(192.973.678)	32.674.392	-16,9%	(4.060)	(5.090)	1.031	-20,2%
Ganancia bruta	55.789.207	53.875.423	1.913.784	3,6%	1.413	1.421	-	-0,6%
<i>Margen bruto</i>	<i>25,8%</i>	<i>21,8%</i>			<i>25,8%</i>	<i>21,8%</i>		
Gastos de administración	(39.338.284)	(36.250.410)	(3.087.874)	8,5%	(996)	(956)	(40)	4,2%
	<i>18%</i>	<i>15%</i>			<i>18%</i>	<i>15%</i>		<i>3,5 ptos</i>
Resultado operacional	16.450.923	17.625.013	(1.174.090)	-6,7%	417	465	(48)	-10,4%
Otros ingresos	269.576	51.383	218.193	424,6%	7	1	5	403,7%
Otros gastos, por función	(913.620)	(426.581)	(487.039)	114,2%	(23)	(11)	(12)	105,6%
Ingresos financieros	982.212	1.218.708	(236.496)	-19,4%	25	32	(7)	-22,6%
Costos financieros	(31.574.508)	(44.015.446)	12.440.938	-28,3%	(800)	(1.161)	361	-31,1%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(1.300.450)	(1.659.400)	358.950	-21,6%	(33)	(44)	11	-24,8%
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	(10)	22	(32)	-145,5%	(0)	0	(0)	-143,6%
Resultados por unidades de reajuste	1.990.891	3.370.388	(1.379.497)	-40,9%	50	89	(38)	-43,3%
Resultado no operacional	(30.545.909)	(41.460.926)	10.915.017	-26,3%	(774)	(1.094)	320	-29,3%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos (Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	(14.094.986)	(23.835.913)	9.740.927	-40,9%	(357)	(629)	272	-43,2%
Ganancia (pérdida)	3.040.807	3.046.413	(5.606)	-0,2%	77	80	(3)	-4,2%
					(280)	(548)	268	-48,9%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(10.056.537)	(20.843.225)	10.786.688	-51,8%	(255)	(550)	295	-53,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(997.642)	53.725	(1.051.367)	-1956,9%	(25)	1	(27)	-1882,9%
<i>Margen Neto</i>	<i>-4,7%</i>	<i>-8,4%</i>			<i>-4,7%</i>	<i>-8,4%</i>		<i>3,8 ptos</i>
EBITDA	31.839.101	38.038.828	(6.199.727)	-16,3%	806	1.003	(197)	-19,6%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>14,7%</i>	<i>15,4%</i>			<i>14,7%</i>	<i>15,4%</i>		<i>-0,7 ptos</i>

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

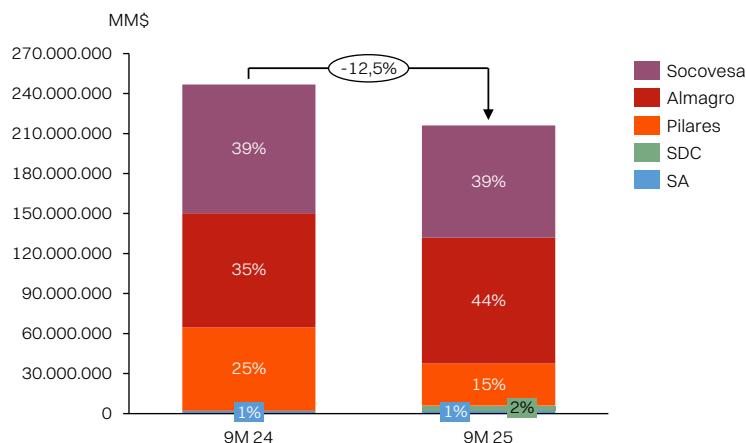
Durante el período enero-septiembre de 2025, los ingresos ordinarios consolidados de Empresas Socovesa alcanzaron MM\$216.088, lo que representa una disminución de 12,5% en comparación con igual período de 2024.

Esta baja obedece principalmente a una disminución en las ventas de inmuebles (-16,2%), impactando a los segmentos de casas, departamentos, oficinas y locales comerciales. En la composición del ingreso, las ventas de departamentos representaron el 80,3%, las de casas el 19,3% y las de oficinas/locales comerciales el 0,5% del total facturado en el período.

APERTURA INGRESOS	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	9M 24	DIF	% VAR	9M 25	9M 24	DIF	% VAR
Ventas de inmuebles	193.652.671	231.225.673	-37.573.002	-16,2%	4.904	6.099	-1.195	-19,6%
Casas	37.282.720	54.609.489	-17.326.769	-31,7%	944	1.440	-496	-34,5%
Departamentos	155.469.543	167.220.862	-11.751.319	-7,0%	3.937	4.411	-474	-10,7%
Oficinas y/o locales	900.408	9.395.322	-8.494.914	-90,4%	23	248	-225	-90,8%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	9.726.315	9.670.730	55.585	0,6%	246	255	-9	-3,4%
Venta de terrenos	8.575.889	3.100.799	5.475.090	176,6%	217	82	135	165,5%
Otras ventas y servicios	4.133.618	2.851.899	1.281.719	44,9%	105	75	29	39,2%
TOTAL	216.088.493	246.849.101	-30.760.608	-12,5%	5.473	6.511	-1.039	-16,0%

Asimismo, se observó una variación en el mix por marca: Almagro incrementó su participación, Socovesa la mantuvo y Pilares redujo su peso relativo, favoreciendo una mejora en el margen bruto consolidado.

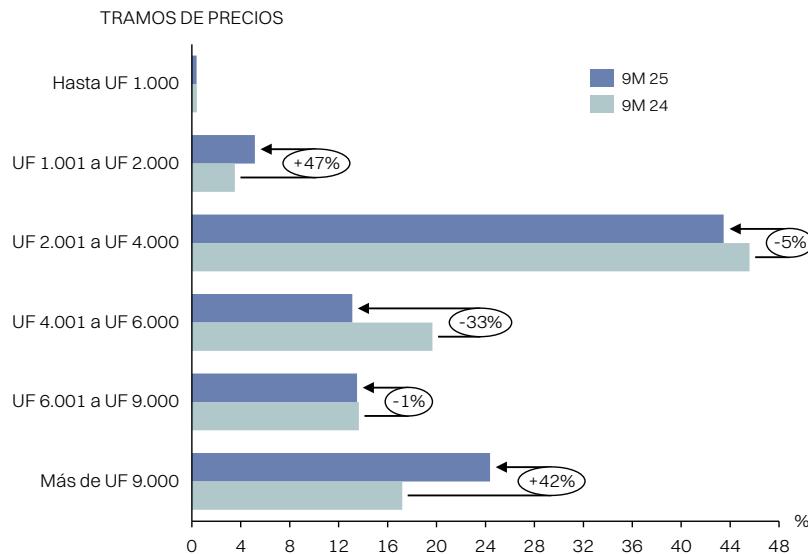
PARTICIPACIÓN DE CADA FILIAL EN LOS INGRESOS ESCRITURADOS⁵



En el análisis por tipo de inmueble y tramo de precio, se aprecian diferencias relevantes en los ingresos entre el periodo enero-septiembre de 2024 y 2025. Al excluir oficinas, locales comerciales y terrenos, se evidencia un aumento en los tramos de precio entre MUF 1 y MUF 2, y en los tramos superiores a MUF 9.

⁵ 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	9M 25		9M 24	
		TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS	TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS
Casas	Hasta UF 1.000	-	-	-	-
	UF 1.001 a UF 2.000	5.225.971	98	206.079	4
	UF 2.001 a UF 4.000	19.444.424	184	16.075.099	138
	UF 4.001 a UF 6.000	6.811.370	36	17.696.217	94
	UF 6.001 a UF 9.000	982.009	4	4.777.654	20
	Más de UF 9.000	4.818.946	11	15.854.440	34
Departamentos	Hasta UF 1.000	736.684	-	885.957	-
	UF 1.001 a UF 2.000	4.693.448	68	7.575.004	112
	UF 2.001 a UF 4.000	64.356.833	572	85.054.900	790
	UF 4.001 a UF 6.000	18.453.994	103	25.922.425	149
	UF 6.001 a UF 9.000	25.049.204	89	25.499.718	92
	Más de UF 9.000	42.179.380	87	22.282.858	49
Oficinas	Hasta UF 1.000	-	-	1.131.887	-
	UF 1.001 a UF 2.000	281.216	5	161.548	3
	UF 2.001 a UF 4.000	206.438	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	8.575.889	-	3.100.799	-
	Locales Comerciales	412.754	3	5.185.518	21
TOTAL		202.228.560	1.262	234.326.472	1.519

Notas:

Durante el primer trimestre de 2024 se facturaron 71 estacionamientos del proyecto Santos Dumont a un único cliente, registrados en la categoría de Oficinas.

Las cifras incluyen solo la venta de inmuebles nuevos y terrenos.

En los ingresos por departamentos y oficinas se incluyen estacionamientos y bodegas, aunque no se consideran en el conteo de unidades.

COSTOS DE VENTAS

Los costos de ventas totalizaron MM\$160.299, reflejando una disminución de 16,9% respecto del mismo período del año anterior, producto de menores costos de venta de viviendas nuevas y de post venta.

Los costos financieros capitalizados durante la construcción se reconocen en resultados al momento de la escrituración. A septiembre, estos ascendieron a MM\$13.039, reduciendo su participación en el costo de ventas desde 9,2% en septiembre de 2024 a 8,1% en el mismo período de 2025.

	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	9M 24	DIF	% VAR	9M 25	9M 24	DIF	% VAR
Costos de ventas	160.299.286	192.973.678	(32.674.392)	-16,9%	4.060	5.090	(1.031)	-20,2%
Gasto financiero descargado	13.038.635	17.835.932	(4.797.297)	-26,9%	330	470	(140)	-29,8%
Peso Gasto Financiero en Costo Venta	8,1%	9,2%		-1,1 ptos	8,1%	9,2%		-1,1 ptos

GANANCIA BRUTA

La ganancia bruta consolidada fue MM\$55.789. A pesar de la caída en los ingresos, la disminución en los costos permitió un alza en el margen bruto de 4,0 puntos porcentuales, alcanzando 25,8%.

Por marca, Socovesa registró un margen bruto de 22,5%, 3,5 puntos porcentuales mayor que el registrado el año pasado, no obstante, aún está afectado por la escrituración de proyectos con márgenes ajustados por sobrecostos constructivos y financieros acumulados. Almagro alcanzó un margen de 30,6%, mejorando 1,8 puntos porcentuales en comparación a septiembre de 2024. Pilares registró un margen de 16,8%, aún por debajo de los niveles previos a la crisis de costos. En tanto, el margen de Socovesa Desarrollos Comerciales (SDC) se explicó principalmente por la venta de un terreno en Huechuraba.

MARGEN BRUTO INMOBILIARIO POR MARCA ENERO-SEPTIEMBRE DE CADA AÑO

PERIODO	SOCOVESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	NEG. INMOB.
9M 25	22,5%	30,6%	16,8%	69,7%	25,8%
9M 24	19,0%	28,8%	18,3%		21,8%
9M 23	21,5%	31,2%	15,0%		23,9%
9M 22	23,3%	29,7%	-18,8%		25,3%
9M 21	25,9%	33,2%	23,6%		28,7%
9M 20	30,8%	29,1%	30,3%		30,1%
9M 19	26,7%	28,3%	30,0%		27,7%
9M 18	24,3%	26,7%	27,7%	38,5%	25,8%

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

En términos nominales, los gastos de administración (GAV) aumentaron 8,5%, impulsados por mayores Remuneraciones (+16,5%) asociadas a la reestructuración ejecutada recientemente (a

septiembre de 2025, los finiquitos alcanzaban a MUF 94), Contribuciones (+12,8%), Gastos de comercialización vinculados a publicidad de proyectos (+9,5%) y Honorarios por asesorías externas (+8,9%).

En términos reales (ajustados por UF), el incremento fue de 4,2%.

GASTOS DE ADMINISTRACION	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	9M 24	DIF	% VAR	9M 25	9M 24	DIF	% VAR
Remuneraciones de administración	18.737.774	16.085.094	2.652.680	16,5%	475	424	50	11,8%
Gastos generales	4.941.373	5.550.885	(609.512)	-11,0%	125	146	(21)	-14,5%
Contribuciones	6.183.731	5.483.259	700.472	12,8%	157	145	12	8,3%
Gastos de mantenimiento stock	3.051.956	3.025.717	26.239	0,9%	77	80	(3)	-3,2%
Gastos de comercialización	3.801.849	3.471.535	330.314	9,5%	96	92	5	5,1%
Depreciaciones	890.705	944.520	(53.815)	-5,7%	23	25	(2)	-9,5%
Honorarios de administración	1.643.854	1.509.422	134.432	8,9%	42	40	2	4,6%
Amortización intangibles	73.857	179.978	(106.121)	-59,0%	2	5	(3)	-60,6%
Donaciones	13.185	-	13.185		0,3	-	0	
TOTAL	39.338.284	36.250.410	3.087.874	8,5%	996	956	40	4,2%
GAV/Ingresos	18,2%	14,7%		3,5 ptos	18,2%	14,7%		3,5 ptos

Como resultado, el ratio GAV/Ingresos aumentó 3,5 puntos porcentuales, situándose en 18,2%, debido tanto al alza de los GAV como a la menor base de ingresos.

EBITDA

El EBITDA consolidado fue MM\$31.839, equivalente a una caída de 16,3% respecto de septiembre de 2024 (MM\$38.039). El margen EBITDA alcanzó a 14,7%.

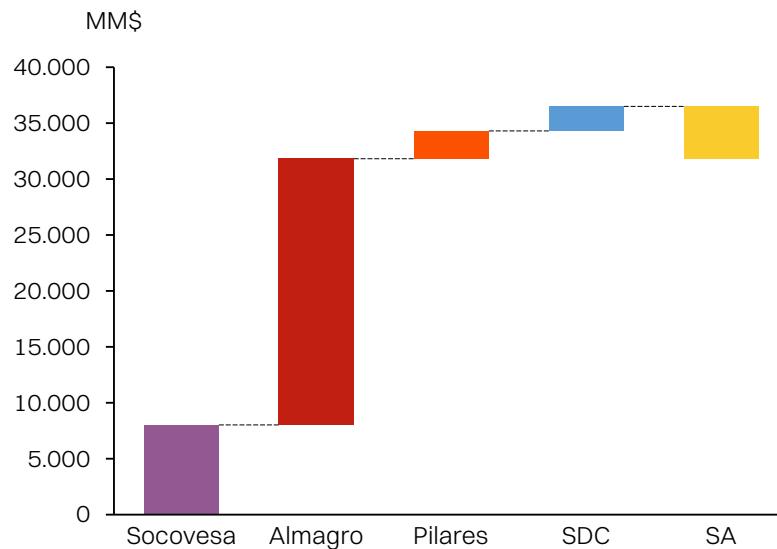
EBITDA	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	9M 24	DIF	% VAR.	9M 25	9M 24	DIF	% VAR.
Ganancia Bruta	55.789.207	53.875.423	1.913.784	3,6%	1.413	1.421	-8	-0,6%
Gasto financiero descargado	13.038.635	17.835.932	(4.797.297)	-26,9%	330	470	-140	-29,8%
Depreciación	2.275.686	2.446.221	(170.535)	-7,0%	58	65	-7	-10,7%
Amortización de intangibles	73.857	179.978	(106.121)	-59,0%	2	5	-3	-60,6%
Gasto de administración	(39.338.284)	(36.250.410)	(3.087.874)	8,5%	-996	-956	-40	4,2%
EBITDA Madagascar	(48.316)							
EBITDA	31.839.101	38.038.828	(6.199.727)	-16,3%	806	1.005	-198	-19,7%
MARGEN EBITDA (%)	14,7%	15,4%		-0,7 ptos	14,7%	15,4%		-0,7 ptos

Nota:

La operación de Madagascar SpA fue consolidada a partir del 6 de agosto. El EBITDA vinculado al proyecto está, por lo tanto, registrado íntegramente en la operación consolidada y no requiere presentación como un ítem separado.

Este desempeño refleja el efecto combinado de la disminución de la ganancia bruta y del aumento nominal de los gastos de administración. Almagro explicó la mayor parte del EBITDA generado en el período, aunque con un aumento de la participación relativa de Socovesa respecto al semestre anterior.

COMPOSICIÓN DEL EBITDA A SEPTIEMBRE 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” (Notas 23.5 y 30 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 considera el reajuste por inflación de los pasivos financieros.

En septiembre de 2025, el gasto financiero total fue de MM\$37.766, lo que representa una disminución de 31,2% anual, atribuible principalmente a una menor deuda financiera promedio (-16,7%). La tasa de capitalización se redujo a 16,4%, evidenciando una menor proporción de intereses activados en el período.

GASTO FINANCIERO	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	9M 24	DIF	% VAR	9M 25	9M 24	DIF	% VAR
Gasto financiero en resultado	31.574.508	44.015.446	(12.440.938)	-28,3%	800	1.161	(361)	-31,1%
Gasto financiero activado	6.191.630	10.871.500	(4.679.870)	-43,0%	157	287	(130)	-45,3%
GASTO FINANCIERO TOTAL	37.766.138	54.886.946	(17.120.808)	-31,2%	956	1.448	(491)	-33,9%
% de activación	16,4%	19,8%	-3,4 ptos		16%	20%	-3,4 ptos	
Cobertura de Gto. Financiero (EBITDA / Cto. Financiero Total)	0,8x	0,7x			0,8x	0,7x		
TASA PROMEDIO	UF	\$	Tasa de interés de carátula promedio del semestre de la deuda vigente entre enero y septiembre de cada año.					
9M 2024	5,3%	8,8%						
9M 2025	4,1%	6,8%						

La cobertura de gastos financieros totales fue de 0,8 veces, como resultado de la disminución tanto del EBITDA (-16,3%) como del gasto financiero. Al comparar con diciembre de 2024, el indicador retrocedió desde 0,9 a 0,8 veces. No obstante, al realizar el análisis anualizado (últimos doce meses), la cobertura mejoró a 1,1 veces, superando los niveles de diciembre de 2024 (0,9x) y septiembre de 2024 (0,7x).

	9M 25	9M 24	12M 24
Ebitda UDM	55.867.687	51.786.473	62.067.414
Gasto Financiero Total UDM	52.765.589	79.503.941	69.886.397
Cobertura UDM	1,1	0,7	0,9

GANANCIA (PÉRDIDA)

La compañía registró una pérdida neta consolidada de -MM\$11.054, mejorando significativamente respecto de la pérdida de -MM\$20.790 reportada en igual período de 2024. Esta mejora se explica por un mayor margen bruto y menores gastos financieros.

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora fue una pérdida de -MM\$10.057, equivalente a una mejora de 51,8% frente a la pérdida de -MM\$20.843 registrada entre enero y septiembre de 2024.

c. FLUJO DE EFECTIVO

Al 30 de septiembre de 2025, el flujo de efectivo neto de la compañía aumentó 3,8% en comparación al mismo período de 2024, impulsado principalmente por un mayor flujo de efectivo proveniente de las actividades de la operación.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	9M 24	DIF	% VAR	9M 25	9M 24	DIF	% VAR
Flujo de efectivo por act. operación	106.380.949	93.809.316	12.571.633	13,4%	2.694	2.474	220	8,9%
Flujo de efectivo por act. inversión	(1.634.381)	(11.553)	(1.622.828)	14046,8%	(41)	(0)	(41)	13482,4%
Flujo de efectivo por act. financiación	(96.749.199)	(86.092.147)	(10.657.052)	12,4%	(2.450)	(2.271)	(179)	7,9%
Cambio neto en flujo de efectivo	7.997.369	7.705.616	291.753	3,8%	203	203	(1)	-0,4%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	5.868.796	6.321.508	(452.712)	-7,2%	149	167	(18)	-10,9%
Efectivo y efectivo equivalente final	13.866.165	14.027.124	(160.959)	-1,1%	351	370	(19)	-5,1%

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

El flujo de efectivo de actividades operacionales alcanzó MM\$106.381, superior en 13,4% al registrado en igual período de 2024. Este incremento se explicó por:

- Reducción en pagos a proveedores: -28,2% (MM\$65.812 vs MM\$91.639).
- Menores pagos a empleados: -27,4% (MM\$40.377 vs MM\$55.633).
- Disminución de intereses pagados: -38,5% (MM\$24.066 vs MM\$39.145).

Estas reducciones más que compensaron los menores flujos provenientes de las ventas de bienes y servicios (-10,6%) y el pago de impuestos a las ganancias del periodo.

FLUJOS DE EFECTIVO	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	9M 24	DIF	% VAR	9M 25	9M 24	DIF	% VAR
PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	256.188.183	286.630.573	(30.442.390)	-10,6%	6.488	7.561	(1.073)	-14,2%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(65.811.620)	(91.639.248)	25.827.628	-28,2%	(1.667)	(2.417)	751	-31,0%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(40.376.554)	(55.633.060)	15.256.506	-27,4%	(1.023)	(1.467)	445	-30,3%
Otros pagos por actividades de operación	(16.503.508)	(14.868.416)	(1.635.092)	11,0%	(418)	(392)	(26)	6,6%
Dividendos pagados	(200.000)	(1.248.797)	1.048.797	-84,0%	(5)	(33)	28	-84,6%
Dividendos recibidos	115.708	7.575	108.133	1427,5%	3	0	3	1366,6%
Intereses pagados	(24.066.372)	(39.144.913)	15.078.541	-38,5%	(609)	(1.033)	423	-41,0%
Intereses recibidos	162.541	166.367	(3.826)	-2,3%	4	4	(0)	-6,2%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(3.127.429)	9.539.235	(12.666.664)	na	(79)	252	(331)	na
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	106.380.949	93.809.316	12.571.633	13,4%	2.694	2.474	220	8,9%

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Las actividades de inversión generaron un flujo de -MM\$1.634.

La mayor inversión dice relación con que con fecha 06 de agosto de 2025, las filiales Socovesa Desarrollo 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 de que dicha entidad era titular en la coligada Madagascar SpA.

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

El monto de la transacción ascendió a M\$2.460.915.-, pagada con una cuota contado de UF15.720 y tres cuotas de UF15.713,607 con vencimientos el 25 de septiembre, 25 de noviembre y 29 de diciembre del 2025 (ver nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios).

	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	9M 24	DIF	% VAR	9M 25	9M 24	DIF	% VAR
FLUJOS DE EFECTIVO								
PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)								
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(336.807)	-	(336.807)		(9)	-	(9)	
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(1.235.878)	-	(1.235.878)		(31)	-	(31)	
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	186.097	53.551	132.546	247,5%	5	1	3	233,6%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(271.186)	(65.104)	(206.082)	316,5%	(7)	(2)	(5)	299,9%
Otras entradas (salidas) de efectivo	23.393	-	23.393		1	-	1	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.634.381)	(11.553)	(1.622.828)	14046,8%	(41)	(0,3)	(41)	13482,4%

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

El flujo neto por actividades de financiamiento fue negativo en -MM\$96.749, reflejando un mayor uso de caja para pago de préstamos bancarios, consistente con la estrategia de desapalancamiento y la recuperación de caja operacional registrada en el período.

	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	9M 24	DIF	% VAR	9M 25	9M 24	DIF	% VAR
FLUJOS DE EFECTIVO								
PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)								
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN								
Total importes procedentes de préstamos	69.100.212	82.926.206	(13.825.994)	-16,7%	1.750	2.187	(437)	-20,0%
Préstamos de entidades relacionadas	157.040	220.810	(63.770)	-28,9%	4	6	(2)	-31,7%
Pagos de préstamos	(163.055.546)	(161.336.420)	(1.719.126)	1,1%	(4.129)	(4.256)	126	-3,0%
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.920.779)	(2.208.038)	287.259	-13,0%	(49)	(58)	10	-16,5%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.030.126)	(5.694.705)	4.664.579	-81,9%	(26)	(150)	124	-82,6%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(96.749.199)	(86.092.147)	(10.657.052)	12,4%	(2.450)	(2.271)	(179)	7,9%
	Miles de \$				Miles de UF			
	9M 25	9M 24	DIF	% VAR	9M 25	9M 24	DIF	% VAR
Flujo de importes - pagos de préstamos bancarios (efecto neto)	232.155.758	244.262.626	(12.106.868)	-5,0%	5.879	6.443	(564)	-8,7%

III. INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	9M 25	12M 24	9M 24
LIQUIDEZ				
Liquidez Corriente	Activo corriente / Pasivo corriente (Activo corriente - inventario + terrenos corriente) / Pasivo corriente	0,6x	0,7x	0,7x
Razón Ácida		0,2x	0,2x	0,2x
ENDEUDAMIENTO				
Leverage Total	Total pasivos / Total patrimonio	2,1x	2,2x	2,3x
Leverage Financiero Neto	Deuda financiera neta / Total patrimonio	1,6x	1,7x	1,9x
Deuda Financiera Neta / EBITDA	Deuda financiera neta / EBITDA UDM	9,8x	9,7x	12,4x
Cobertura Gto. Financiero	Ebitda / Gtos. financieros totales	0,8x	0,9x	0,7x
% Deuda Corto Plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	93,1%	96,0%	96,1%
% Deuda Largo Plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	6,9%	4,0%	3,9%
ACTIVIDAD				
Rotación de Inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	0,9x	0,9x	0,7x
Permanencia de Inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	408 días	424 días	544 días
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del Patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	-2,7%	-5,7%	-6,3%
Rentabilidad del Activo (ROA)	Ganancia atribuible controladores UDM / Total activos promedio	-0,8%	-1,7%	-1,9%
Margen EBITDA	EBITDA / Ing. por ventas	14,7%	16,6%	15,4%
Margen Neto	Ganancia atribuible controladores / Ing. por ventas	-4,7%	-5,3%	-8,4%
Utilidad por Acción	Utilidad ejercicio / N° acciones	-\$ 8,2	-\$ 16,2	-\$ 17,0

LIQUIDEZ

Durante el período, la razón corriente se redujo levemente respecto de diciembre de 2024, como consecuencia de una baja en los activos corrientes mayor a la registrada en los pasivos corrientes. La razón ácida, en tanto, se mantuvo en niveles similares a los observados en septiembre y diciembre del año anterior.

ENDEUDAMIENTO

El leverage total (pasivos totales/patrimonio) se redujo a 2,1 veces, debido a una baja de 7,2% en los pasivos y una disminución de 3,3% en el patrimonio respecto de diciembre de 2024.

Respecto del cierre de 2024, el leverage financiero neto (deuda financiera neta/patrimonio) disminuyó a 1,6 veces, como resultado de una reducción de 8,9% en la deuda financiera neta y de 3,3% en el patrimonio.

El indicador Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM alcanzó 9,8 veces, en línea con diciembre de 2024. En comparación a septiembre de 2024, este ratio muestra una mejora relevante, explicada por una disminución de 14,7% en la deuda financiera y un aumento de 7,9% en el EBITDA UDM.

La cobertura de gastos financieros totales fue de 0,8 veces, superior a la registrada en septiembre de 2024, reflejando una caída de 31,2% en los costos financieros mayor que la reducción del EBITDA (-16,3%). En términos anualizados, el indicador mejora a 1,1 veces, comparado con 0,9 veces en diciembre de 2024 y 0,7 veces en septiembre de 2024.

ACTIVIDAD

Los días de inventario continuaron disminuyendo, alcanzando 408 días al cierre de septiembre de 2025, lo que evidencia una gestión más eficiente del stock disponible.

RENTABILIDAD

El ROE se mantuvo en terreno negativo, pero con una mejora respecto de diciembre de 2024, alcanzando -2,7%, impulsado por una menor pérdida atribuible a la controladora en los últimos doce meses.

El ROA también mostró una recuperación, alcanzando -0,8% al cierre del período, frente a -1,9% en septiembre de 2024. Esta mejora se explica por una reducción de 59,3% en la pérdida neta UDM, en un contexto de menor variación en los activos promedio (-8,5%).

A pesar de estas mejoras, la sostenibilidad de los indicadores dependerá de una recuperación sostenida de los ingresos y del mantenimiento de márgenes positivos, considerando el entorno aún desafiante. La compañía continuará priorizando la contención de costos y una administración prudente del capital de trabajo.

El EBITDA del período cayó 16,3%, en línea con una disminución de 12,5% en los ingresos, lo que redujo el margen EBITDA a 14,7%.

El margen neto se mantuvo negativo debido a la pérdida del período, ubicándose en -4,7%.

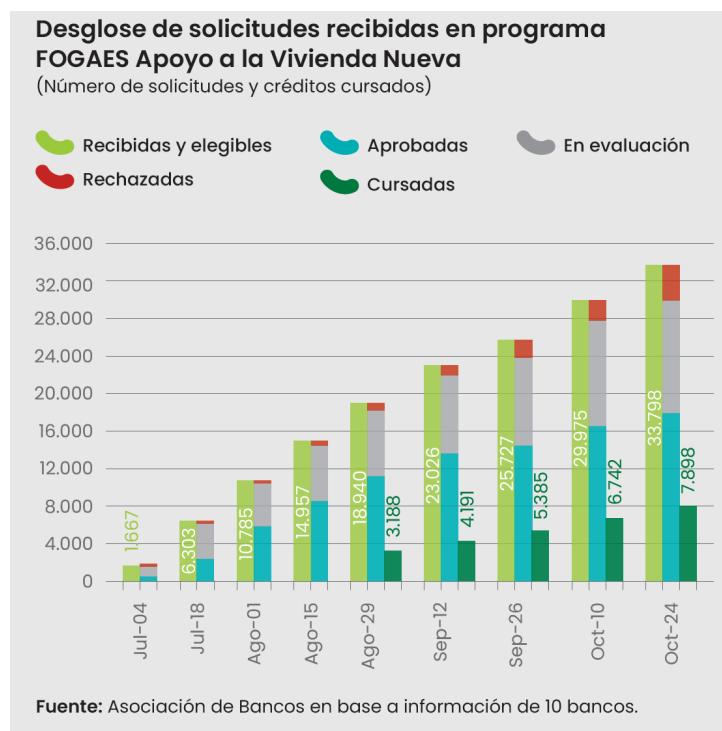
En síntesis, aunque los márgenes continúan presionados por condiciones heredadas de ciclos previos, los indicadores de retorno sobre patrimonio y activos presentan señales de recuperación. Empresas Socovesa mantendrá su foco en eficiencia operativa y en el fortalecimiento de su estructura de capital, priorizando estabilidad y resiliencia por sobre crecimiento en el corto plazo.

IV. CIFRAS DE GESTIÓN Y CMF

Durante el tercer trimestre de 2025, el mercado inmobiliario chileno mostró señales incipientes de recuperación, aunque la actividad continúa por debajo de sus promedios históricos. En el ámbito del financiamiento, la tasa promedio de créditos hipotecarios en UF descendió a 4,21% en septiembre, el nivel más bajo en 27 meses. No obstante, sigue siendo más alta que en el período prepandemia, manteniéndose como una condición restrictiva para muchos compradores.

El 18 de junio comenzó a operar el subsidio a la tasa de interés hipotecaria para viviendas nuevas de hasta UF 4.000. Este instrumento contempla un cupo de 50.000 beneficios y permite una reducción de la tasa de hasta 60 puntos base, dependiendo de las garantías y condiciones del crédito y, en algunos casos, se autoriza también un aumento en el porcentaje de financiamiento. Su impacto ha sido inmediato: según cifras de la ABIF al cierre de septiembre, se habían registrado 23.026 solicitudes elegibles. De estas, 13.529 contaban con aprobación —por un monto total superior a US\$1.488 millones— y 8.442 estaban en evaluación. Solo un 4,6% de los casos fue rechazado tras el análisis crediticio.

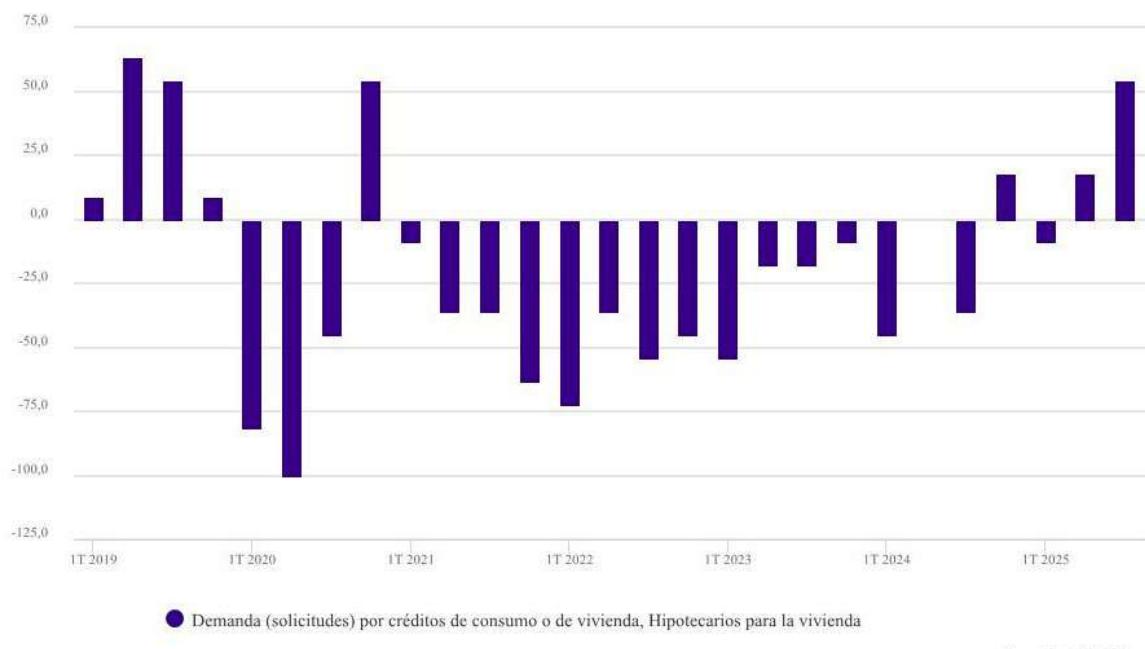
Estos datos confirman que el subsidio ha sido altamente efectivo para mejorar el acceso al financiamiento habitacional, con tasas de aprobación superiores a las observadas en programas anteriores como FOGAPE y FOGAES. Las solicitudes acumuladas representan casi el 50% del total autorizado por ley, lo que demuestra tanto el interés de las familias como el impulso que el mecanismo ha generado para el sector.



La demanda se ha concentrado mayoritariamente en viviendas de hasta UF 3.000 (más de 16.300 solicitudes); dentro de este grupo, aproximadamente 3.800 operaciones han sido complementadas

con subsidios del Minvu (DS1 y DS19). El resto corresponde a viviendas entre UF 3.000 y UF 4.000, reflejando una recuperación en los segmentos medios.

Condiciones de oferta y demanda de créditos relacionados con la vivienda (Encuesta de crédito Bancario)



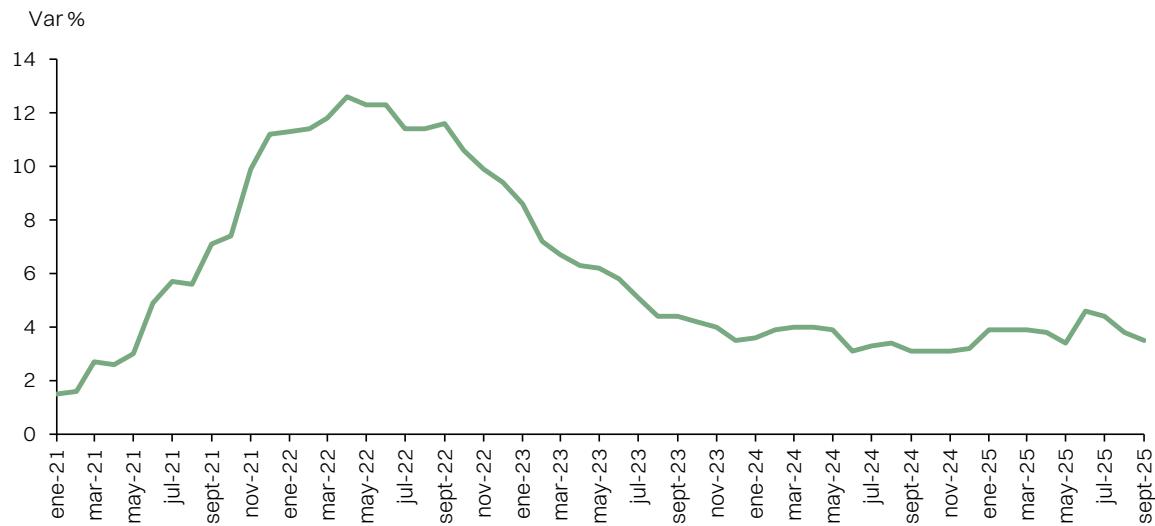
En términos macroeconómicos, el IPC acumuló una variación de 3,3% entre enero y septiembre, con un alza trimestral de 1,3% durante el tercer trimestre. Esta evolución ha contribuido a estabilizar la carga financiera de los hogares —cuyos pasivos están mayoritariamente indexados a la UF—, aliviando presiones adicionales sobre la demanda en el corto plazo.

Respecto a las ventas del sector, datos de TOCTOC indican que las ventas inmobiliarias, medidas en UF, aumentaron 3,1% interanual entre enero y septiembre de 2025, revirtiendo la caída de 3,3% acumulada a junio. Por tipología, las ventas de departamentos crecieron 1,6%, concentrándose en unidades de entre UF 2.200 y UF 4.000. Las ventas de casas aumentaron 9,3%, con alzas en casi todos los tramos de precio, excepto en los segmentos bajo UF 2.200 y sobre UF 12.000.

En cuanto a los desistimientos, las tasas observadas en septiembre fueron de 17,5% en casas y 20,1% en departamentos. Si bien estas cifras han tendido a la baja durante el año, aún se sitúan por encima de los niveles históricos, representando un factor de incertidumbre relevante para la conversión efectiva de promesas en escrituras y, por ende, en ingresos reales. Este riesgo es especialmente significativo en segmentos más expuestos a condiciones crediticias restrictivas.

Finalmente, los costos directos de construcción se han mantenido relativamente estables. Aunque aún no retornan completamente a los niveles previos a la crisis 2020-2021, su estabilización facilita la planificación y apoya una normalización gradual de la actividad en el sector.

VARIACIÓN DEL COSTO DIRECTO



Fuente: Información interna de la compañía

De cara al cuarto trimestre de 2025, se espera que el entorno mantenga señales graduales de reactivación, apoyado por condiciones crediticias más favorables y el efecto rezagado del subsidio a la tasa hipotecaria. En este contexto, Empresas Socovesa continuará enfocada en capturar la demanda en los segmentos con mayor dinamismo, reforzando su disciplina comercial y fortaleciendo sus capacidades operativas para enfrentar con flexibilidad la evolución del mercado. El énfasis seguirá siendo preservar la caja y ajustar la oferta al ritmo de absorción, especialmente de cara al 4Q y 2026.

CIFRAS DE GESTIÓN

Durante el periodo enero-septiembre de 2025, Empresas Socovesa registró promesas netas por MUF 3.944, lo que representa una disminución de 5,1% frente al mismo período del año anterior. Esta caída se explica principalmente por una reducción del 9,6% en el precio promedio, que fue parcialmente compensada por un aumento del 5,0% en la cantidad de unidades prometidas, resultado que se debe principalmente a un cambio en el mix de productos.

FILIAL	PROMESAS NETAS			UNIDADES NETAS			PRECIO PROMEDIO		
	9M 25	9M 24	% Var	9M 25	9M 24	% Var	9M 25	9M 24	% Var
Socovesa	MUF 1.596	MUF 1.865	-14,4%	531	548	-3,1%	UF 3.005	UF 3.403	-11,7%
Almagro	MUF 2.202	MUF 2.278	-3,4%	350	350	0,0%	UF 6.290	UF 6.510	-3,4%
Pilares	MUF 147	MUF 12	1175,2%	59	-	3	UF 2.486		
Filiales Inmobiliarias	MUF 3.944	MUF 4.155	-5,1%	940	895	5,0%	UF 4.196	UF 4.642	-9,6%

En el segmento de Pilares, aunque se lograron ventas netas positivas, el alto nivel de desistimientos continúa distorsionando las cifras. Para una lectura más precisa de la demanda efectiva conviene observar las promesas brutas: bajo ese enfoque, Pilares experimentó un alza del 36,5% en promesas brutas, equivalente a un avance de 23,6% en unidades comprometidas brutas.

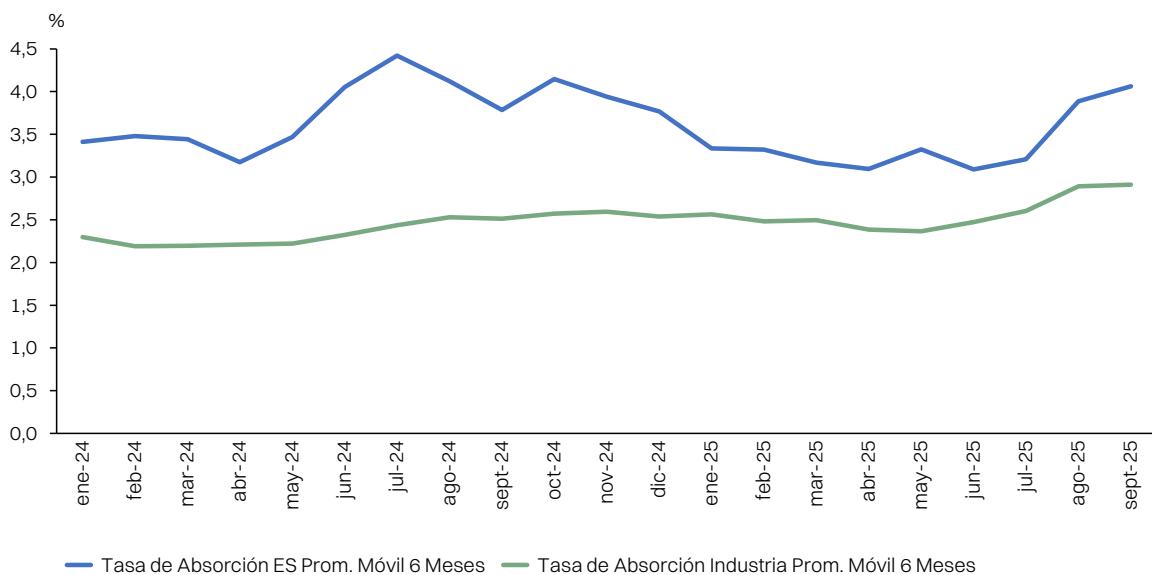
FILIAL	PROMESAS BRUTAS			UNIDADES BRUTAS			PRECIO PROMEDIO		
	9M 25	9M 24	% Var	9M 25	9M 24	% Var	9M 25	9M 24	% Var
Pilares	MUF 686	MUF 503	36,5%	257	208	23,6%	UF 2.671	UF 2.417	10,5%

A nivel consolidado, los desistimientos del periodo se vinculan principalmente con dos factores: la restricción en el acceso al financiamiento hipotecario por parte de los clientes y la incapacidad de algunos compradores para reunir el pie exigido, lo que impidió concretar la escrituración de sus viviendas.

Durante el periodo enero-septiembre de 2025, la oferta promedio consolidada de la compañía aumentó 2,8% respecto del mismo periodo de 2024. Del total de la oferta a septiembre de 2025, el 54% corresponde a proyectos lanzados bajo la modalidad de venta en blanco.

La tasa de absorción promedio móvil de los últimos seis meses, medida en UF, se mantuvo por encima del promedio de la industria, alcanzando 4,1% frente a 2,9% del mercado. Esto sugiere fortalezas competitivas en la compañía, aunque con desempeño variado entre marcas.

TASA DE ABSORCIÓN⁶ (Calculada sobre UFs)

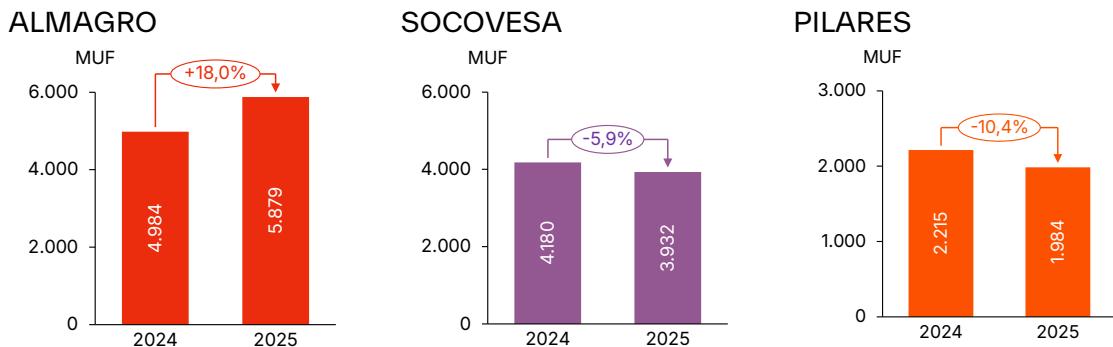


En Almagro, las promesas netas alcanzaron MUF 2.202, lo que representa una disminución de 3,4% respecto al periodo equivalente de 2024, atribuible a un menor precio promedio de la cartera vendida (-3,4%). La oferta promedio de Almagro aumentó 18,0% respecto de enero-septiembre de 2024, impulsada por el lanzamiento de los proyectos Rengo-Huáscar, José Pedro Alessandri y Las Lilas

⁶ 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.

(departamentos, oficinas y locales comerciales), mientras que su tasa de absorción móvil de seis meses llegó a 4,4%.

OFERTA PROMEDIO ENERO-SEPTIEMBRE



En el caso de la marca Socovesa, las promesas netas totalizaron MUF 1.596, lo que representa una disminución de 14,4% frente al mismo periodo de 2024. Esta variación se descompone en una caída del 3,1% en las unidades vendidas y del 11,7% en el precio promedio, atribuible principalmente a un cambio en la composición de lo vendido. La oferta promedio registró una disminución de 5,9% respecto del periodo enero-septiembre de 2024 y la tasa de absorción promedio móvil de seis meses, expresada en UF, se situó en 4,8%.

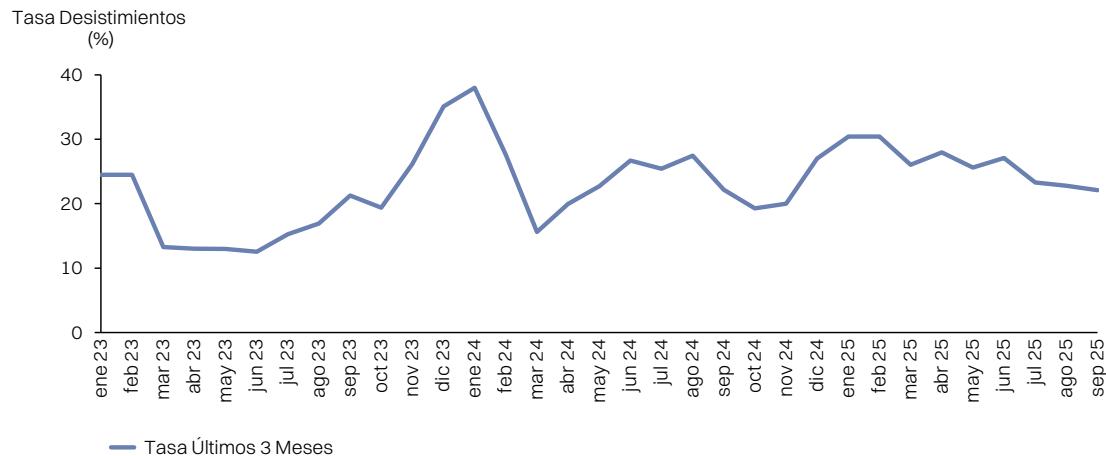
Contrario a lo observado en periodos anteriores, Pilares mostró un mejor desempeño al registrar promesas netas positivas por MUF 147. Esta mejora se explica tanto por un aumento de promesas brutas como por un descenso marginal en los desistimientos. La oferta promedio de Pilares se redujo 10,4%, sin nuevos lanzamientos en el periodo enero-septiembre. Cabe destacar que el 100% de la oferta corresponde a unidades terminadas y con precios promedio menores a UF 4.000, por lo que son potencialmente sujetas al subsidio FOGAES.

En el consolidado, la distribución de las promesas netas se diversificó por tipo de producto: del total, el 19,5% correspondió a casas, el 76,5% a departamentos y el 4,0% a locales comerciales y oficinas. Los desistimientos del periodo impactaron no sólo en vivienda, sino también en oficinas y locales comerciales.

Inmuebles	9M 25				9M 24			
	Promesas Brutas		Promesas Desistidas		Promesas Brutas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unds.	M\$	Unds.	M\$	Unds.	M\$	Unds.
Casas	48.190.301	401	17.868.757	135	56.088.356	388	14.185.324	68
Departamentos	151.643.847	931	32.494.104	273	146.249.301	845	28.936.204	246
Oficinas	130.145	2	57.649	1	61.944	1	1.479.983	23
Loc. Comerciales	6.877.923	19	692.815	4	-	-	288.574	2
Total	206.842.215	1.353	51.113.325	413	202.399.601	1.234	44.890.086	339
<u>Tasa de Desistimientos</u>								
Casas			37,1%				25,3%	
Departamentos			21,4%				19,8%	
Oficinas			44,3%				2389,2%	
Loc. Comerciales			10,1%					
Tasa de Desistimientos			24,7%				22,2%	

Al cierre de septiembre de 2025, la tasa consolidada de desistimientos alcanzó 24,7%, lo que representa un incremento de 2,1 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2024 pero una disminución de 1,9 p.p. respecto al nivel observado en junio de 2025. En el tercer trimestre la tasa de desistimientos fue de 22,1%, reflejando un cambio de tendencia. La compañía continúa reforzando sus procesos de evaluación y seguimiento de cartera, y aplica una homogenización de políticas comerciales para mitigar desistimientos en los próximos trimestres.

EVOLUCIÓN TASA DE DESISTIMIENTOS EMPRESAS SOCOVESA (enero 2023 - septiembre 2025)



Cabe destacar que mensualmente la compañía publica en su sitio web 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 mencionadas.

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

Inmuebles	9M 25				9M 24	
	Stock disponible		Stock potencial próximos 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unds.	M\$	Unds.	M\$	Unds.
Casas	28.706.592	235	21.166.348	272	59.651.387	444
Departamentos	176.398.703	1.236	16.082.465	45	264.042.719	1.883
Oficinas	3.151.132	19	-	-	2.293.016	17
Loc. Comerciales	2.532.949	62	-	-	4.636.168	70
Total	210.789.376	1.552	37.248.814	317	330.623.291	2.414

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 septiembre de 2025 es de MUF 3.911.

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.

A 30 de septiembre de 2025, el número de viviendas terminadas disponibles disminuyó 35,7% interanual, con caídas en casas (-47,1%) y departamentos (-34,4%).

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 septiembre, la oferta disponible valorizada alcanzó MMUF 11,6, lo que representa una disminución de 2,6% respecto al año anterior. Este menor volumen de inventario implicó un tiempo estimado de 25 meses para agotar la oferta actual —una caída relevante respecto al cierre de junio de 2025. Por tipología, los meses para agotar stock (MAO) fueron 26 meses en departamentos y 19 meses en casas. El lanzamiento de siete proyectos (cinco bajo modalidad de venta en blanco) incrementó la oferta; sin embargo, el aumento de las ventas en el trimestre provocó un descenso en los MAO respecto a los trimestres anteriores. Es relevante recordar que los proyectos lanzados en blanco presentan un riesgo acotado, pues requieren preventa mínima para buscar financiamiento e iniciar la construcción.

MESES PARA AGOTAR OFERTA (promedio móvil promesas 6M)	sept-25	sept-24
Casas	19 meses	13 meses
Departamentos	26 meses	28 meses
Oficinas	na	na
Locales Comerciales	3 meses	na
Total	25 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 períodos.

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 vendidas)	A sept 2025		A sept 2024		VELOCIDAD DE VENTA (Ventas M\$/Stock disp. M\$)		A sept 2025		A sept 2024	
	Casas	Departamentos	Oficinas	Loc. Comerciales	Total	Casas	Departamentos	Oficinas	Loc. Comerciales	Total
Casas	3,8		15,0			0,18		0,10		
Departamentos	8,9		13,1			0,12		0,08		
Oficinas	57,0		17,0			0,01		0,03		
Loc. Comerciales	186,0		-			0,01		-		
Total	7,7		13,9			0,12		0,08		

Nota:

Las cifras empleadas para la MAO y velocidad de venta son calculadas sobre la base del promedio móvil mensual de los últimos tres meses para 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 septiembre por el promedio móvil mensual de unidades facturadas durante los últimos tres meses.

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

INMUEBLE	9M 25		9M 24		% VARIACIÓN	
	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)
Casas	235	62	444	30	-47,1%	110,1%
Departamentos	1.236	139	1.883	144	-34,4%	-3,7%
Oficinas	19	0,3	17	1	11,8%	-66,7%
Loc. Comerciales	62	0,3	70	-	-11,4%	
TOTAL	1.552	202	2.414	174	-35,7%	15,9%

En el consolidado, los meses para agotar stock disminuyeron de 13,9 a 7,7 meses. En casas, el indicador cayó debido a la disminución del stock (-47,1%) y un alza relevante del promedio de unidades facturadas en los últimos tres meses (+110,1%). En departamentos, el indicador también disminuyó a 8,9 meses: mientras las unidades en stock bajaron 34,4%, el promedio móvil de los últimos tres meses de unidades facturadas descendió sólo 3,7%.

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 septiembre de cada año.

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

INMUEBLE	9M 25		9M 24		% VARIACIÓN	
	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$
Casas	5.210.928	28.706.592	6.251.805	59.651.387	-16,6%	-51,9%
Departamentos	20.500.483	176.398.703	21.378.191	264.042.719	-4,1%	-33,2%
Oficinas	19.325	3.151.132	61.506	2.293.016	-68,6%	37,4%
Loc. Comerciales	33.401	2.532.949	-	4.636.168		-45,4%
TOTAL	25.764.136	210.789.376	27.650.498	330.623.291	-6,8%	-36,2%

Las cifras utilizadas (expresadas en M\$) muestran que el indicador de velocidad de venta total aumentó a 0,12, resultado de una disminución de 36,2% en el stock disponible valorizado y una baja de 6,8% en la facturación promedio móvil mensual.

A septiembre de 2025, el saldo de proyectos pendientes de ejecución aumentó 24,9% interanual.

BACKLOG (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A sept 2025	A sept 2024	% VAR
	M\$	M\$	
Casas	13.265.845	10.123.991	31,0%
Departamentos	17.436.336	14.665.700	18,9%
Oficinas	-	-	
Locales Comerciales	263.386	-	
Total	30.965.567	24.789.692	24,9%

En permisos de construcción, los m² aumentaron 3,0% interanual, tanto en departamentos como en casas.

PERMISOS EN M ²	A sept 2025	A sept 2024	% VAR
	m ²	m ²	
Casas	156.431	147.494	6,1%
Departamentos	492.558	482.139	2,2%
Oficinas	5.731	5.731	0,0%
Locales Comerciales	-	-	
Total	654.719	635.364	3,0%

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".

En síntesis, durante el periodo enero-septiembre de 2025, Empresas Socovesa enfrentó un entorno exigente que, si bien ha comenzado a dar luces de una recuperación incipiente, aún se caracteriza por condiciones financieras más restrictivas y cautela por parte de la demanda. Pese a ello, la compañía logró mantener un nivel de actividad comercial atractivo, con una baja en el stock disponible, mejoras en la absorción confirmando la solidez del posicionamiento competitivo de sus marcas en los segmentos que atiende, y una oferta balanceada en sus distintas marcas. La tasa de desistimientos sigue siendo un desafío relevante, pero ha comenzado a mostrar señales de moderación gracias a medidas concretas de gestión comercial y crediticia.

En este contexto, la compañía continúa priorizando la disciplina comercial y financiera, la calidad del cierre de ventas y la sostenibilidad de su oferta como sus principales focos 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.

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 que no es 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.

VI. ANÁLISIS DE LAS VARIACIONES MÁS IMPORTANTES OCURRIDAS DURANTE EL PERÍODO, EN LOS MERCADOS QUE PARTICIPA, EN LA COMPETENCIA QUE ENFRENTA Y EN SU PARTICIPACIÓN RELATIVA.

El sector inmobiliario (residencial y no residencial) y de la construcción juegan un rol importante en la mayoría de las economías del mundo y Chile no es la excepción. Estos sectores en conjunto representan el 9% del PIB y en torno a un 10% del empleo nacional en los últimos años, estando altamente interconectados con el mundo real y financiero.

Esta característica de tamaño hace que sea un sector relevante en términos de empleo e inversión. Por su naturaleza (tamaño relativo de los proyectos y tiempo de construcción) es altamente intensivo en crédito, muy sensible al ciclo económico, y por tanto es impactado por variables como la inflación y la tasa de interés de largo plazo, el nivel de empleo y la masa salarial, las políticas de subsidios habitacionales vigentes y el nivel de inversión tanto pública como privada en los distintos sectores industriales. Asimismo, las expectativas de consumidores y Empresarios juegan un rol central en lo que serán las decisiones de compra e inversión en este sector económico.

De igual manera, se caracteriza por ser procíclico, es decir, en períodos de expansión económica la industria crece más que el promedio, mientras que en períodos 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, Eurolnmobiliaria, 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 septiembre de 2025 muestra que las ventas netas de viviendas (medidas en UF) crecieron 3,1% respecto del 2024. Al desglosar los datos por tipo de propiedad, se observa que las ventas de casas aumentaron un 9,3%, mientras que las de departamentos crecieron un 1,6%.

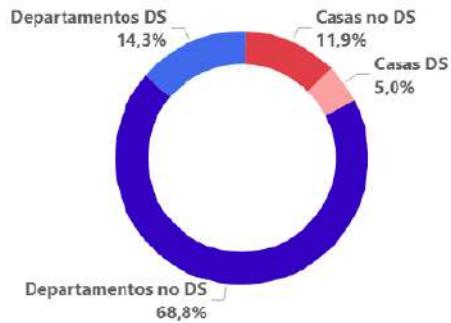
En términos de unidades las ventas de casas crecieron 18,6%, mientras que las de departamentos experimentaron un alza del 4,7%. Este comportamiento generó un crecimiento consolidado del mercado del 6,9%, respecto del periodo enero-septiembre de 2024.

VENTAS NETAS A SEPTIEMBRE 2025

UNIDADES

▲ Tipo de Vivienda	Variación %	
	2024 - 2025	2023 - 2025
Departamentos no DS	1,9 % 	7,4 % 
Departamentos DS	21,2 % 	14,8 % 
Total Departamentos	4,7 % 	8,6 % 
Casas no DS	9,5 % 	14,2 % 
Casas DS	47,7 % 	-14,0 % 
Total Casas	18,6 % 	4,1 % 
Total Mercado	6,9 % 	7,8 % 

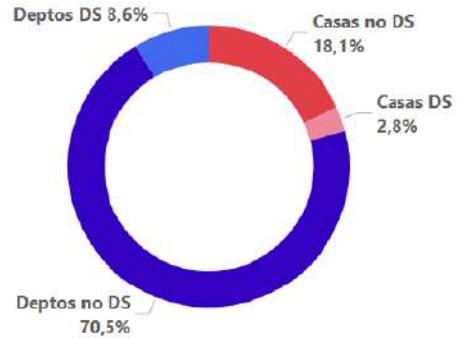
% Ventas en Unidades al Mes Acumulado



MUF

Tipo de Vivienda	Variación %	
	2024 - 2025	2023 - 2025
Departamentos no DS	-0,7 % 	4,4 % 
Departamentos DS	25,5 % 	31,1 % 
Total Departamentos	1,6 % 	6,7 % 
Casas no DS	5,1 % 	14,2 % 
Casas DS	46,5 % 	-15,8 % 
Total Casas	9,3 % 	9,0 % 
Total Mercado	3,1 % 	7,2 % 

% Ventas en MUF al Mes Acumulado



Fuente: Toc Toc, septiembre 2025

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

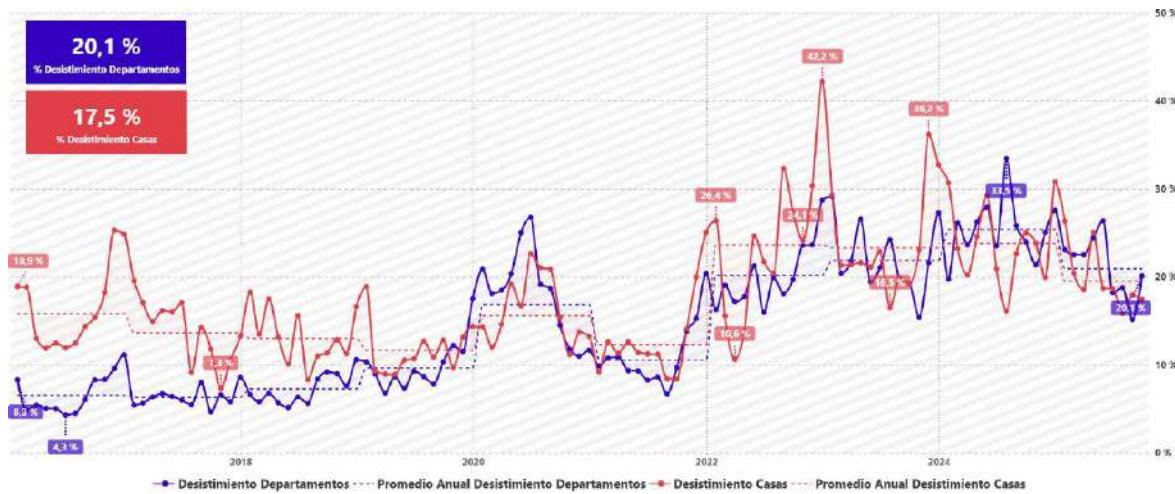
VENTAS ACUMULADAS DE UNIDADES NETAS POR TRAMO DE PRECIO
DEPARTAMENTOS

Variación 2024 - 2025		
Rango (MUF)	%	Unidades
menos de 2.200	⬇ -10,9 %	-182
2.200 - 3.000	⬆ 6,3 %	349
3.000 - 4.000	⬆ 17,8 %	713
4.000 - 6.000	➡ -0,2 %	-3
6.000 - 9.000	⬇ -10,7 %	-87
9.000 - 12.000	⬇ -11,5 %	-42
12.000 - 15.000	⬇ -12,0 %	-21
más de 15.000	⬇ -17,2 %	-40

Variación 2024 - 2025		
Rango (MUF)	%	Unidades
menos de 2.200	⬇ -11,6 %	-52
2.200 - 3.000	⬆ 57,8 %	288
3.000 - 4.000	⬆ 23,8 %	114
4.000 - 6.000	⬆ 14,1 %	87
6.000 - 9.000	⬆ 31,2 %	74
9.000 - 12.000	⬆ 12,1 %	14
12.000 - 15.000	⬇ -9,5 %	-8
más de 15.000	⬇ -23,0 %	-31

Fuente: Toc Toc, septiembre 2025

Durante el periodo enero-septiembre de 2025, la tasa de desistimientos disminuyó tanto en casas como en departamentos. Para las casas, la tasa alcanzó un 17,5% en septiembre, mientras que para los departamentos se situó en un 20,1%.



Fuente: Toc Toc, septiembre 2025

A septiembre de 2025, la oferta consolidada de la industria alcanzó 58.512 unidades en departamentos y 8.396 unidades en casas. Del total de la oferta, el 49,2% corresponde a ventas en verde y en blanco, mientras que el porcentaje de viviendas terminadas disminuyó un punto porcentual al 50,8%.



Fuente: Toc Toc septiembre 2025

Respecto a las tasas de absorción de la industria, medida en unidades netas (la cual se utiliza para evaluar la tasa de venta de las viviendas disponibles en un mercado específico durante un período de tiempo determinado y se calcula dividiendo el número de viviendas vendidas en un periodo de tiempo determinado por el número total de viviendas disponibles para la venta⁷), esta se ubicó en 3,0% para departamentos, lo que se compara favorablemente respecto de la tasa de 2,3% registrada en septiembre de 2024. Para las casas, versus 3,3% al cierre de septiembre la absorción se mantuvo en 3,5% (ambas cifras son spot, no promedios).

Al analizar los meses necesarios para agotar la oferta (MAO), según cifras de Toc Toc al cierre de septiembre de 2025, se identificaron diferencias significativas entre ventas brutas y netas. Los departamentos registraron un MAO de 24,3 meses en venta bruta mientras que las casas alcanzaron los 17,5 meses. No obstante, si se utilizan las ventas netas, los MAO de los departamentos aumentan a 29,6 meses y los de casas a 21,0 meses. A pesar de que estos aún se mantienen altos, disminuyeron durante el tercer trimestre, conforme se generó un aumento de las velocidades de ventas de la industria.

⁷ Esta ecuación equivale al inverso de los MAO.

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

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
Conchalí	1.327	19,7	67,5
Estación Central	1.776	38,0	46,7
Independencia	1.972	58,3	33,8
Vitacura	799	24,0	33,3
San Joaquín	1.881	59,0	31,9
Huechuraba	1.666	52,3	31,8
La Cisterna	2.930	104,7	28,0
Macul	2.831	106,3	26,6
Lo Barnechea	612	23,7	25,9
Santiago	12.516	485,0	25,8
Providencia	1.198	49,0	24,4
Ñuñoa	7.950	330,7	24,0
Puente Alto	917	39,0	23,5
Maipú	838	36,3	23,1
La Florida	8.334	362,7	23,0
Cerrillos	3.023	166,0	18,2
Las Condes	1.307	86,7	15,1
San Bernardo	782	65,0	12,0
Quilicura	743	63,7	11,7
RM	58.509	2.407,0	24,3

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
Melipilla	162	2,7	60,8
Peñalolén	227	5,3	42,6
La Florida	74	2,3	31,7
Buín	1.342	55,7	24,1
Puente Alto	1.025	46,7	22,0
Padre Hurtado	832	40,7	20,5
San Bernardo	755	46,0	16,4
Colina	1.954	121,3	16,1
Quilicura	107	7,0	15,3
Lampa	1.224	96,7	12,7
Providencia	20	1,7	12,0
RM	8.396	481,0	17,5

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

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
Conchalí	1.327	18,3	72,4
Estación Central	1.776	30,0	59,2
Independencia	1.972	34,0	58,0
San Joaquín	1.881	38,7	48,6
La Cisterna	2.930	64,0	45,8
Vitacura	799	18,3	43,6
Huechuraba	1.666	47,7	35,0
Macul	2.831	84,7	33,4
Santiago	12.516	398,7	31,4
La Florida	8.334	284,7	29,3
Puente Alto	917	31,7	29,0
Lo Barnechea	612	21,3	28,7
Ñuñoa	7.950	281,3	28,3
Providencia	1.198	46,7	25,7
Maipú	838	33,0	25,4
Cerrillos	3.023	149,3	20,2
Las Condes	1.307	76,3	17,1
Quilicura	743	58,3	12,7
San Bernardo	782	63,3	12,3
RM	58.509	1974,7	29,6

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
Melipilla	162	0,7	243,0
Peñalolén	227	4,7	48,6
La Florida	74	2,0	37,0
Buín	1.342	40,3	33,3
Puente Alto	1.025	37,7	27,2
Padre Hurtado	832	32,3	25,7
San Bernardo	755	38,3	19,7
Colina	1.954	101,7	19,2
Quilicura	107	6,3	16,9
Lampa	1.224	81,0	15,1
Providencia	20	1,7	12,0
RM	8.396	399,3	21,0

VII. 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.

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 períodos de menor actividad económica, particularmente cuando empresas de menor solvencia financiera tienden a disminuir sus precios para asegurar ventas, afectando la rentabilidad del sector.

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. 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. Actualmente, las adquisiciones se realizan bajo estrictos análisis de oportunidad, considerando factores como la ubicación, el potencial de desarrollo y las regulaciones aplicables.

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 contemplan 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. A efectos internos, la estacionalidad de escrituraciones se gestiona como riesgo de Continuidad de Negocio, dado su efecto en reconocimiento de ingresos y caja en ventanas temporales específicas, con señales tempranas sobre hitos municipales/notariales y capacidad bancaria.

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 trámites 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 septiembre de 2025		Activos Contractuales 30.09.2025	Tasa de pérdida esperada	Pérdida esperada
		M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
Corriente y Derechos por cobrar, no corriente				
Clientes ventas viviendas	59.909.802	0,79%	475.126	
Documentos por cobrar	24.501.597	1,97%	482.215	
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.415.906	0,60%	20.341	
Clientes ventas varias	2.354.152	4,03%	94.910	
Otras cuentas por cobrar	2.448.827	67,21%	1.645.739	
Fondo a rendir	212.240	0,00%	0	
Anticipo a proveedores	212.075	0,00%	0	
Cuentas corrientes del personal	163.234	0,00%	0	
Total	93.217.833			2.718.331

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 y que buscan 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\$	30.09.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	68.848.981	356.578.617	121.417.319	7.833.163	0	554.678.080
Factoring	668.087	0	0	0	0	668.087
Pasivos por Arrendamiento	173.088	342.988	1.417.488	844.369	0	2.777.933
Instrumentos derivados	0	1.528.337	218.320	0	0	1.746.657
Totales	69.690.156	358.449.942	123.053.127	8.677.532	0	559.870.757
% sobre total de pasivos financieros	12,4%	64,0%	22,0%	1,5%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	30.09.2025 Corriente M\$	30.09.2025 No Corriente M\$	30.09.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	546.844.917	7.833.163	554.678.080
Factoring	668.087	0	668.087
Pasivos por Arrendamiento	1.933.564	844.369	2.777.933
Instrumentos derivados	1.746.657	0	1.746.657
Totales	551.193.225	8.677.532	559.870.757
% sobre total de pasivos financieros	98,5%	1,5%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	30.09.2025 Tasa Fija M\$	30.09.2025 Tasa Variable M\$	30.09.2025 Total M\$
Préstamos bancarios	554.678.080	0	554.678.080
Factoring	668.087	0	668.087
Pasivos por Arrendamiento	2.777.933	0	2.777.933
Instrumentos derivados	1.746.657	0	1.746.657
Totales	559.870.757	0	559.870.757
% 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 septiembre 2025 y la liquidez corriente disminuyó levemente.

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	09M 25	12M 24	09M 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 septiembre de 2025 está compuesta en un 29,3% en pesos, un 59,0% 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 septiembre 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 30.09.2025
Pesos chilenos	5.490.902	+61/-61	+/- 25.061	2,62%
US \$	1.084.683	+61/-61	+/- 4.951	0,52%
UF	7.587.625	+61/-61	+/- 34.630	3,62%
			64.642	6,76%

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 sujetas 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 septiembre 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 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.

La gestión de este riesgo se desarrolla dentro del marco corporativo de gestión de riesgos, en coherencia con la taxonomía institucional y con el programa de cumplimiento en materia de protección de datos personales. Se definen responsabilidades específicas a través de un comité especializado y de las áreas técnicas pertinentes, que reportan periódicamente los avances y métricas de madurez a la alta administración.

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.
- Revisión periódica de los planes de continuidad y respaldo de sistemas críticos.

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.

VIII. ANEXOS: CÁLCULO INDICADORES FINANCIEROS

		9M 25	12M 24	9M 24
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	M\$ 401.118.263	M\$ 474.488.096	M\$ 531.446.535
	Pasivos Corrientes	M\$ 644.115.116	M\$ 716.290.400	M\$ 770.802.309
	Liquidez Corriente	0,6x	0,7x	0,7x
Razón Ácida	Activos Corrientes	M\$ 401.118.263	M\$ 474.488.096	M\$ 531.446.535
	Inventario Corriente	M\$ 290.373.097	M\$ 339.733.910	M\$ 403.865.946
	Terrenos Corrientes	M\$ 641.399	M\$ 0	M\$ 0
	Activos Corrientes Netos de Inventario Corr.	M\$ 111.386.565	M\$ 134.754.186	M\$ 127.580.589
	Pasivos Corrientes	M\$ 644.115.116	M\$ 716.290.400	M\$ 770.802.309
Leverage Total	Razón Ácida	0,2x	0,2x	0,2x
	Total Pasivos	M\$ 692.037.362	M\$ 745.821.946	M\$ 802.026.087
	Total Patrimonio	M\$ 332.839.780	M\$ 344.260.819	M\$ 342.794.788
Leverage Financiero Neto	Leverage Total	2,1x	2,2x	2,3x
	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 551.193.225	M\$ 602.881.688	M\$ 651.705.800
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 8.677.532	M\$ 2.282.143	M\$ 2.731.834
	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 13.866.165	M\$ 5.868.796	M\$ 14.027.124
	Deuda Financiera Neta	M\$ 546.004.592	M\$ 599.295.035	M\$ 640.410.510
Deuda Financiera/EBITDA	Total Patrimonio	M\$ 332.839.780	M\$ 344.260.819	M\$ 342.794.788
	Leverage Financiero Neto	1,6x	1,7x	1,9x
	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 551.193.225	M\$ 602.881.688	M\$ 651.705.800
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 8.677.532	M\$ 2.282.143	M\$ 2.731.834
	Total Deuda Financiera Bruta	M\$ 559.870.757	M\$ 605.163.831	M\$ 654.437.634
Cobertura Gto. Financiero	Caja	M\$ 13.866.165	M\$ 5.868.796	M\$ 14.027.124
	Deuda Financiera Neta	M\$ 546.004.592	M\$ 599.295.035	M\$ 640.410.510
	Ebitda UDM	M\$ 55.867.687	M\$ 62.067.414	M\$ 51.786.473
	Deuda Neta/ EBITDA	9,8x	9,7x	12,4x
	Ebitda	M\$ 31.839.101	M\$ 62.067.414	M\$ 38.038.828
% Deuda Corto Plazo	Costos Financieros Totales	M\$ 37.766.138	M\$ 69.886.397	M\$ 54.886.946
	Gasto Financiero Total UDM	M\$ 52.765.589	M\$ 69.886.397	M\$ 79.503.941
	Cobertura Gto. Financiero	0,8x	0,9x	0,7x
	Cobertura Gto. Financiero UDM	1,1x	0,9x	0,7x
	Pasivos Corrientes	M\$ 644.115.116	M\$ 716.290.400	M\$ 770.802.309
% Deuda Largo Plazo	Total Pasivos	M\$ 692.037.362	M\$ 745.821.946	M\$ 802.026.087
	% Deuda Corto Plazo	93,1%	96,0%	96,1%
	Pasivos No Corrientes	M\$ 47.922.246	M\$ 29.531.546	M\$ 31.223.778
% Deuda Largo Plazo	Total Pasivos	M\$ 692.037.362	M\$ 745.821.946	M\$ 802.026.087
	% Deuda Largo Plazo	6,9%	4,0%	3,9%

		9M 25	12M 24	9M 24
Rotación de Inventario	Costos de Ventas	M\$ 160.299.286	M\$ 292.185.491	M\$ 192.973.678
	Costo de Venta UDM	M\$ 259.511.099	M\$ 292.185.491	M\$ 271.062.294
	Inventario Corriente	M\$ 290.373.097	M\$ 339.733.910	M\$ 403.865.946
	Terrenos Corriente	M\$ 641.399	M\$ 0	M\$ 0
	Rotación de Inventario	0,9x	0,9x	0,7x
Permanencia Inventarios	Días Periodo	365	365	365
	Rotación de Inventario	0,90	0,86	0,67
	Permanencia Inventarios	408 días	424 días	544 días
ROE	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 10.056.537	-M\$ 19.809.420	-M\$ 20.843.225
	Ganancia atribuible a la Controladora UDM	-M\$ 9.022.732	-M\$ 19.809.420	-M\$ 22.170.327
	Patrimonio atribuible Propietarios Controladora	M\$ 329.417.817	M\$ 339.363.113	M\$ 338.329.308
	Patrimonio atribuible Controladora	M\$ 333.873.563	M\$ 349.249.797	M\$ 349.328.469
	Promedio			
	ROE	-2,7%	-5,7%	-6,3%
ROA	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 10.056.537	-M\$ 19.809.420	-M\$ 20.843.225
	Ganancia atribuible a la Controladora UDM	-M\$ 9.022.732	-M\$ 19.809.420	-M\$ 22.170.327
	Total Activos	M\$ 1.024.877.142	M\$ 1.090.082.765	M\$ 1.144.820.875
	Total Activos Promedio	M\$ 1.084.849.009	M\$ 1.162.631.922	M\$ 1.185.035.894
	ROA	-0,8%	-1,7%	-1,9%
Margen Ebitda	Ebitda	M\$ 31.839.101	M\$ 62.067.414	M\$ 38.038.828
	Ingresos por Ventas	M\$ 216.088.493	M\$ 374.628.906	M\$ 246.849.101
	Margen Ebitda	14,7%	16,6%	15,4%
Margen Neto	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 10.056.537	-M\$ 19.809.420	-M\$ 20.843.225
	Ingresos por Ventas	M\$ 216.088.493	M\$ 374.628.906	M\$ 246.849.101
	Margen Neto	-4,7%	-5,3%	-8,4%
Utilidad por Acción	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 10.056.537	-M\$ 19.809.420	-M\$ 20.843.225
	Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
	Utilidad por Acción	-\$ 8,2	-\$ 16,2	-\$ 17,0
Enterprise Value	Precio Acción	114	82	65
	Nº Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
	Interés Minoritario	M\$ 3.421.963	M\$ 4.897.706	M\$ 4.465.480
	Otros Pasivos Financieros, Corrientes	M\$ 551.193.225	M\$ 602.881.688	M\$ 651.705.800
	Otros Pasivos Financieros, No Corrientes	M\$ 8.677.532	M\$ 2.282.143	M\$ 2.731.834
	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 13.866.165	M\$ 5.868.796	M\$ 14.027.124
	EV	M\$ 688.808.351	M\$ 704.726.819	M\$ 724.627.640

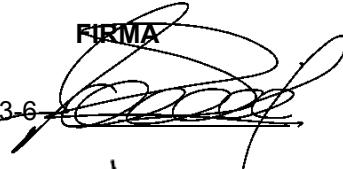
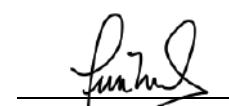
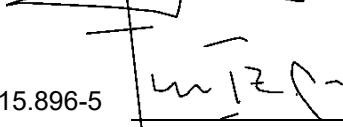
DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

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

En sesión de directorio de fecha 27 de noviembre 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 septiembre de 2025, de acuerdo al siguiente detalle:

CONSOLIDADO

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

NOMBRE	CARGO	R.U.T	FIRMA
JAVIER GRAS RUDLOFF	PRESIDENTE	7.232.243-6	
RENÉ CASTRO DELGADO	VICE-PRESIDENTE	7.259.661-7	
MARÍA DOLORES LASEN 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	