

Estados Financieros Consolidados Intermedios

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

*Santiago, Chile
30 de junio de 2018*

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 30 de Junio de 2018

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 Flujo de Efectivo Intermedios.
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios.
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

Informe de Revisión del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Socovesa S.A. y Filiales

Hemos revisado los estados financieros consolidados intermedios de Socovesa S.A y Filiales, que comprenden: el estado de situación financiera consolidado intermedio al 30 de junio de 2018; los estados consolidados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017; los estados consolidados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros consolidados intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados intermedios

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados intermedios de acuerdo con *NIC 34, "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados intermedios, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de los estados financieros intermedios consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a los estados financieros consolidados intermedios, mencionados en el primer párrafo, para que estén de acuerdo con *NIC 34, "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*.

Otros asuntos

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017

Con fecha 9 de marzo de 2018, emitimos una opinión sin modificaciones sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de Socovesa S.A y filiales, en los cuales se incluye el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017, que se presenta en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.



Lilia León P.

EY Audit SpA.

Santiago, 17 de agosto de 2018

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Estados Financieros.

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

Notas.

1. INFORMACION GENERAL.....	7
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	
2.1. Estados Financieros.....	10
2.2. Periodo Contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	11
2.4. Bases de consolidación.....	18
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	19
2.6. Transacciones en moneda extranjera.....	22
2.7. Entidades Asociadas.....	23
2.8. Información financiera por segmentos operativos.....	23
2.9. Propiedades, plantas y equipos.....	23
2.10. Propiedades de inversión.....	24
2.11. Activos intangibles.....	25
2.12. Costos por intereses.....	26
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	27
2.14. Activos financieros.....	27
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	29
2.16. Inventario.....	31
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	32
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	33
2.19. Capital social.....	33
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	34
2.21. Otros pasivos financieros corrientes.....	34
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	34
2.23. Beneficios a los empleados.....	35
2.24. Provisiones.....	35
2.25. Subvenciones gubernamentales.....	35
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	36
2.27. Reconocimiento de ingresos.....	36
2.28. Arrendamientos.....	37
2.29. Contratos de construcción.....	39

2.30.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	40
2.31.	Distribución de dividendos.....	40
2.32.	Activos biológicos.....	41
3.	INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1.	Terrenos.....	42
3.2.	Capital de Trabajo Área Inmobiliaria.....	42
3.3.	Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción.....	43
3.4.	Maquinarias y Equipos.....	43
3.5.	Patentes y Otros activos.....	43
3.6.	Principales Activos.....	43
4.	MERCADO OBJETIVO	
4.1.	Desarrollo Inmobiliario.....	44
4.2.	Ingeniería y Construcción.....	44
5.	ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1.	Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles.....	45
5.2.	Valor razonable de derivados.....	45
5.3.	Activo por impuestos diferidos.....	45
5.4.	Estimación provisión garantía legal.....	46
5.5.	Reconocimiento de ingresos.....	46
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	47
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	49
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	51
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	
9.1.	Composición del rubro.....	52
9.2.	Deudores Comerciales para el segmento de Ingeniería y Construcción.....	53
9.3.	Plazos de vencimiento.....	53
9.4.	Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro.....	53
9.5.	Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad.....	54
9.6.	Detalle del rubro "Derechos por cobrar, no corrientes".....	54
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	56
10.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	56
10.3.	Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	57
10.4.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	58
11.	INVENTARIOS	61

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
12.1. Activos por impuestos corrientes, corrientes.....	62
12.2. Activos por impuestos corrientes, no corrientes.....	62
12.3. Pasivos por impuestos corrientes, corrientes.....	62
13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	63
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	63
14. ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1. Detalle del rubro.....	65
14.2. Vidas útiles.....	65
14.3. Movimiento de activos intangibles... ..	66
15. PLUSVALIA.....	67
16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1. Detalle del rubro.....	68
16.2. Vidas útiles.....	68
16.3. Movimientos de propiedades plantas y equipos.....	69
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	70
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	
17.1. Activos por impuestos diferidos.....	71
17.2. Pasivos por impuestos diferidos.....	71
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	72
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados.....	72
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuestos.....	72
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	73
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	73
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.....	86
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	86
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
19.1. Detalle del rubro.....	88
19.2. Detalle de saldos vigentes.....	88
19.3. Detalle de morosidad.....	89
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes.....	89
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	90
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	90

21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	91
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	91
21.3. Dividendos.....	91
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	91
21.5. Gestión del Capital.....	92
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	93
22.2. Otros ingresos por función.....	93
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	94
23.2. Gastos por depreciación.....	94
23.3. Otros gastos por función.....	94
23.4. Ingresos financieros.....	94
23.5. Costos financieros.....	95
23.6. Diferencias de cambio.....	95
23.7. Resultado por unidades de reajustes.....	95
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	96
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	98
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	99
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	104
27.2. Sanciones administrativas.....	107
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	108
29. MEDIO AMBIENTE.....	111
30. COSTOS POR PRESTAMOS.....	111
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Política de gestión de riesgos.....	112
31.2. Factores de riesgo.....	112
31.3. Medición del riesgo.....	121
31.4. Instrumentos financieros.....	121
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	122
33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION.....	122

34. HECHOS POSTERIORES	123
-------------------------------------	------------

Estados Financieros Consolidados Intermedios

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

30 de junio de 2018

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios

Al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	13.738.559	13.753.648
Otros activos financieros, corrientes	7	3.070.886	1.670.659
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.436.761	1.389.250
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	90.955.387	149.311.205
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	183.039	76.040
Inventarios, corrientes	11	246.620.632	241.802.694
Activos biológicos, corrientes		92.588	345.229
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	32.656.097	28.430.848
Total de activos corrientes		388.753.949	436.779.573
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	2.853.882	2.908.605
Derechos por cobrar, no corrientes	9	6.276.733	5.792.480
Inventarios, no corrientes	11	152.303.662	119.679.187
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.083.542	2.109.144
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	62.266.117	62.843.858
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	18.949.139	18.246.904
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	8.013.401	8.135.089
Activos biológicos, no corrientes		0	1.199.107
Propiedades de inversión	24	172.298.407	171.516.746
Activos por impuestos diferidos	17	31.364.080	30.565.566
Total de activos no corrientes		469.309.384	435.897.107
Total de activos		858.063.333	872.676.680

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre 2017
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	404.748.111	398.151.542
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	108.175.585	122.693.905
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	3.852.991	3.307.520
Otras provisiones, corrientes	20	2.782.774	2.898.020
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	46.269	2.589.065
Otros pasivos no financieros, corrientes		16.270	15.570
Total de pasivos corrientes		519.622.000	529.655.622
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	2.547.436	4.699.733
Otras provisiones, no corrientes	20	1.611.353	1.612.034
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.424.586	10.081.812
Total de pasivos no corrientes		13.583.375	16.393.579
Total de pasivos		533.205.375	546.049.201
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas		137.780.981	139.178.613
Otras reservas	21	368.764	404.367
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		315.435.438	316.868.673
Participaciones no controladoras	25	9.422.520	9.758.806
Patrimonio total		324.857.958	326.627.479
Total de patrimonio y pasivos		858.063.333	872.676.680

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota N°	Acumulado 01.01.2018 30.06.2018 M\$	Acumulado 01.01.2017 30.06.2017 M\$	Acumulado 01.04.2018 30.06.2018 M\$	Acumulado 01.04.2017 30.06.2017 M\$
Estados de Resultados					
Ingresos de actividades ordinarias	22	123.094.150	154.538.442	70.643.006	81.446.517
Costos de ventas		(91.792.857)	(110.443.715)	(53.195.331)	(57.728.496)
Ganancia bruta		31.301.293	44.094.727	17.447.675	23.718.021
Otros ingresos, por función	22	499.748	337.702	7.337	67.462
Gastos de administración	23	(23.551.083)	(22.779.949)	(11.928.234)	(11.932.920)
Otros gastos, por función	23	(246.282)	(166.186)	(10.120)	(55.368)
Ingresos financieros	23	317.258	399.481	155.249	185.183
Costos financieros	23	(5.583.789)	(6.624.061)	(2.755.620)	(3.069.742)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	9.697	(230.708)	(1.825)	(160.406)
Diferencias de cambio	23	1.611	(41)	121	255
Resultados por unidades de reajuste	23	647.485	481.893	304.539	289.171
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		3.395.938	15.512.858	3.219.122	9.041.656
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	211.863	(3.482.712)	(419.252)	(2.224.196)
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		3.607.801	12.030.146	2.799.870	6.817.460
Ganancia (Pérdida)		3.607.801	12.030.146	2.799.870	6.817.460
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		3.730.138	11.646.468	2.855.801	6.853.810
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	(122.337)	383.678	(55.931)	(36.350)
Ganancia (pérdida)		3.607.801	12.030.146	2.799.870	6.817.460
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 32	3,0477	9,5156	2,3333	5,5998
Ganancias por acción diluidas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 32	3,0477	9,5156	2,3333	5,5998

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados Integrales	Nota N°	Acumulado 01.01.2018 30.06.2018	Acumulado 01.01.2017 30.06.2017	Acumulado 01.04.2018 30.06.2018	Acumulado 01.04.2017 30.06.2017
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		3.607.801	12.030.146	2.799.870	6.817.460
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	13	(35.603)	(25.388)	0	956
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		(35.603)	(25.388)	0	956
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(35.603)	(25.388)	0	956
Otro resultado integral,		(35.603)	(25.388)	0	956
Resultado integral total		3.572.198	12.004.758	2.799.870	6.818.416
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		3.694.535	11.621.080	2.855.801	6.854.766
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		(122.337)	383.678	(55.931)	(36.350)
Resultado integral total		3.572.198	12.004.758	2.799.870	6.818.416

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	30.06.2018 M\$	30.06.2017 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		192.571.218	183.499.771
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(120.042.734)	(105.697.151)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(43.659.202)	(37.233.801)
Otros pagos por actividades de operación		(7.608.886)	(2.590.384)
Dividendos pagados		(17.964.990)	(14.197.894)
Dividendos recibidos		0	189.022
Intereses pagados		(19.348.553)	(11.084.908)
Intereses recibidos		180.319	217.698
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(398.188)	(2.941.027)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(16.271.016)	10.161.326
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		165.499	105.620
Compras de propiedades, plantas y equipos		(260.453)	(651.557)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		1.272.444	0
Compras de activos intangibles		(459.138)	(427.893)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(521.388)	(277.492)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		196.964	(1.251.322)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		45.993.417	51.783.768
Total importes procedentes de préstamos		45.993.417	51.783.768
Préstamos de entidades relacionadas		273.442	0
Pagos de préstamos		(30.207.896)	(63.243.072)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		0	(1.001.996)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		16.058.963	(12.461.300)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(15.089)	(3.551.296)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(15.089)	(3.551.296)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		13.753.648	12.379.782
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		13.738.559	8.828.486

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el período terminado al 30.06.2018	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 01.01.2018	127.688.597	49.597.096	(173.398)	577.765	404.367	139.178.613	316.868.673	9.758.806	326.627.479
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(173.398)	577.765	404.367	139.178.613	316.868.673	9.758.806	326.627.479
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						3.730.138	3.730.138	(122.337)	3.607.801
Otro resultado integral			(35.603)		(35.603)		(35.603)	0	(35.603)
Resultado integral	0	0	(35.603)	0	(35.603)	3.730.138	3.694.535	(122.337)	3.572.198
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(5.127.770)	(5.127.770)	0	(5.127.770)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios							0	(213.949)	(213.949)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(35.603)	0	(35.603)	(1.397.632)	(1.433.235)	(336.286)	(1.769.521)
Saldo Final al 30.06.2018	127.688.597	49.597.096	(209.001)	577.765	368.764	137.780.981	315.435.438	9.422.520	324.857.958

Por el período terminado al 30.06.2017	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 01.01.2017	127.688.597	49.597.096	18.642	6.416.756	6.435.398	115.356.093	299.077.184	3.555.024	302.632.208
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	18.642	6.416.756	6.435.398	115.356.093	299.077.184	3.555.024	302.632.208
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						11.646.468	11.646.468	383.678	12.030.146
Otro resultado integral			(25.388)		(25.388)		(25.388)	0	(25.388)
Resultado integral	0	0	(25.388)	0	(25.388)	11.646.468	11.621.080	383.678	12.004.758
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(3.615.622)	(3.615.622)	0	(3.615.622)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						1.557	1.557	593.991	595.548
Total de cambios en patrimonio	0	0	(25.388)	0	(25.388)	8.032.403	8.007.015	977.669	8.984.684
Saldo Final al 30.06.2017	127.688.597	49.597.096	(6.746)	6.416.756	6.410.010	123.388.496	307.084.199	4.532.693	311.616.892

SOCOvesa S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período terminado al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al año terminado al 31 de diciembre de 2017

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

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

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

Descripción del Negocio

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

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

Con fecha 26 de abril de 2016 el Directorio acordó eliminar las Gerencias Generales de las áreas de inmobiliaria y de ingeniería y construcción. Como consecuencia de lo anterior se acordó crear la Gerencia General Corporativa, de la cual dependerán las gerencias generales de las distintas filiales, así como las gerencias corporativas de apoyo.

La Sociedad desarrolla sus actividades en dos áreas de negocio: Desarrollo Inmobiliario e Ingeniería y Construcción. Su participación en ambos negocios se realiza a través de sus filiales.

i) Desarrollo Inmobiliario

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

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

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

- **Socovesa Santiago:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.
- **Socovesa Sur:** Incluye los proyectos ubicados desde la VII región hacia el Sur del territorio nacional.

- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana, Antofagasta, Iquique y Viña del Mar.
- **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 1.600 y UF 4.000 por departamento.
- **Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.:** Aborda el negocio de desarrollo de proyectos de oficinas y equipamiento.

ii) Ingeniería y Construcción

La unidad de negocio de Ingeniería y Construcción centralizada en la filial “Socovesa Ingeniería y Construcción S.A.” está estructurada en distintas filiales y coligadas.

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 Financieros Consolidados Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 30 de junio de 2018, los Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2018 y 2017, los Estados Consolidados Intermedios de Resultados Integrales por Función por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017, los Estados Consolidados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017, han sido preparados de acuerdo a lo establecido por la Normas Internacional de Contabilidad N° 34 (NIC 34) "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera IFRS".

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2017, 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 2017 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 9 de marzo de 2018, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 17 de abril de 2018.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2018 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017.
- Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados).

- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados).
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados).
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 junio de 2018 y 2017 (No auditados).

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2018 (No auditados) de la Sociedad han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante IASB), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 30 de junio de 2018 (No auditados) y al 31 de diciembre 2017, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados flujos de efectivo, por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados) respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 17 de agosto de 2018.

Nuevos pronunciamientos contables:

La Sociedad aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2018. La Sociedad no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

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

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de NIIF 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el

“riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9.

La Sociedad, considerando principalmente la naturaleza del rubro “Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar” y su forma de recuperación, determinó que no tienen efectos significativos por la aplicación de la referida norma.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con múltiples elementos. Además requiere revelaciones más detalladas.

La Sociedad, por cuanto el reconocimiento de ingresos originado en las ventas a sus clientes (principal fuente de ingresos del Grupo) se reconoce en el momento de la escrituración de la venta del inmueble y considerando que no se identifican obligaciones de desempeño separadas en dichos contratos de venta, producto que las condiciones estipuladas al momento de la firma, permiten reconocer el ingreso en el período en que estas se materializan, es que considera no existen efectos significativos en la aplicación de la referida norma.

CINIIF Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. A estos efectos, la fecha de la transacción corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

La Sociedad realizó un análisis y determinó que no existen transacciones significativas que puedan tener un impacto por la aplicación de la referida norma en los estados financieros consolidados intermedios.

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 1	Adopción de NIIF por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2018
NIC 40	Propiedades de inversión – transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

NIIF 1 Adopción de NIIF por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez

La enmienda a la NIIF 1 elimina las excepciones transitorias incluidas en el Apéndice E (E3 – E7).

La enmienda es aplicable por primera vez en 2018, sin embargo la Sociedad determinó que no tiene un impacto en los presentes estados financieros consolidados.

NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados

La enmienda aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. La enmienda debe aplicarse retrospectivamente.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2018, sin embargo la Sociedad determinó que no tiene un impacto en los presentes estados financieros consolidados.

NIC 40 Propiedades de Inversión – transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las enmiendas deberán aplicarse de forma prospectiva.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2018, sin embargo la Sociedad determinó que no tiene un impacto en los presentes estados financieros consolidados.

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

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
CINIIF 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2019
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

NIIF 16 Arrendamientos

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió NIIF 16 Arrendamientos. NIIF 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. NIIF 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación anticipada se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

CINIIF 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación CINIIF 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3	Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación	1 de enero de 2019

	conjunta	
NIIF 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIIF 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
NIC 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
NIC 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
NIC 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 e NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

NIIF 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIIF 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

Bajo NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a NIIF 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizara de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una

operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la NIIF 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIC 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIC 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIC 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la NIIF 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada permitida.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

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

Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de IAS 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 IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

2.4. Bases de consolidación

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

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

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

Los saldos y transacciones del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en el rubro "Patrimonio; Participaciones no controladoras" en el Estado Consolidado de Situación Financiera Intermedio.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			30.06.2018		30.06.2017	
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	9		33,330000	33,330000	33,330000
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	9		33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	9		50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.		0,000250	99,999750	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.			99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999900		99,999900	99,999900
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	4-10		100,000000	100,000000	5,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	5-10		100,000000	100,000000	5,000000
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,999999	0,000001	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	6-10		100,000000	100,000000	5,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	7-10		100,000000	100,000000	5,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	8-10		100,000000	100,000000	5,000000
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96832930-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO DOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96711210-0	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR VALDIVIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96827580-1	COMERCIALIZADORA SOCOVESA SUR S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.		99,998140		99,998140	99,998140
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	9		50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.		99,999947		99,999947	99,999947
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	2	99,999998		99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.	3-9		100,000000	100,000000	50,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	1	0,100000	99,900000	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A			2,083300	97,916700	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000

- (1) Con fecha 02 de abril de 2018 se modifica el nombre o razón social de Socoicsa Montajes S.A., pasando a denominarse Inmobiliaria Arcilla Roja S.A..
- (2) Con fecha 02 de abril de 2018 se modifica el nombre o razón social de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., pasando a denominarse Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A..
- (3) Con fecha 28 de diciembre de 2017, el Grupo Consolidado, a través de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. e Inmobiliaria Pilares S.A. aumentó su participación, mediante la adquisición de derechos de la sociedad Consorcio Constructor CS Limitada, de un 50% a un 100%. El monto de la transacción fue de M\$10.000. Con la misma fecha se modifica el nombre o razón social de Consorcio Constructor CS Limitada, pasando a denominarse Consorcio Inmobiliario y Constructor Costa Sur Limitada.
- (4) Con fecha 30 de octubre de 2017, Inmobiliaria Linderos S.A., adquirió 19.000 acciones Serie B, de la sociedad Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A., con lo cual el Grupo Consolidado aumentó su porcentaje de participación de un 5% a un 100%. El monto de la transacción fue de M\$47.500.
- (5) Con fecha 30 de octubre de 2017, Inmobiliaria Linderos S.A., adquirió 19.000 acciones Serie B, de la sociedad Socovesa División Inmobiliaria S.A., con lo cual el Grupo Consolidado aumentó su porcentaje de participación de un 5% a un 100%. El monto de la transacción fue

de M\$152.000.

- (6) Con fecha 30 de octubre de 2017, Inmobiliaria Linderos S.A., adquirió 19.000.000 de acciones Serie B, de la sociedad Almagro División Arquitectura y Construcción S.A., con lo cual el Grupo Consolidado aumentó su porcentaje de participación de un 5% a un 100%. El monto de la transacción fue de M\$152.000.
- (7) Con fecha 30 de octubre de 2017, Inmobiliaria Linderos S.A., adquirió 19.000.000 de acciones Serie B, de la sociedad Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A., con lo cual el Grupo Consolidado aumentó su porcentaje de participación de un 5% a un 100%. El monto de la transacción fue de M\$242.250.
- (8) Con fecha 30 de octubre de 2017, Inmobiliaria Linderos S.A., adquirió 19.000.000 de acciones Serie B, de la sociedad Almagro División Inmobiliaria S.A., con lo cual el Grupo Consolidado aumentó su porcentaje de participación de un 5% a un 100%. El monto de la transacción fue de M\$61.750.
- (9) En 2018 y/o 2017 estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).
Para que exista control sobre una participada, el inversor tiene que estar expuesto a, o tener derecho sobre, los retornos variables de su involucración en la participada. Los retornos pueden ser positivos, negativos o ambos y no se limitan a los retornos habituales derivados de la tenencia de acciones.
Aun cuando el porcentaje de participación que posee Socovesa S.A. en esas sociedades, sea igual o inferior a un 50%, se concluye que cumple con la definición de control establecida en NIIF10, debido a que posee, entre otros, el control sobre la gestión financiera, administración, operaciones, definición y diseño del proyecto, servicios de venta, postventa, determinación de una estructura de financiación o la obtención de financiación, establecimiento de decisiones operativas y de capital de la entidad participada, incluidos los presupuestos. También el nombramiento, retribución o terminar el empleo de los proveedores de servicios de una entidad participada o personal clave de la gerencia, control de imagen y marketing, procesos contables y procesos operacionales. El poder se describe como los derechos presentes que dan la capacidad actual de dirigir aquellas actividades de la participada que afectan de manera significativa a los retornos de la misma (actividades relevantes).
- (10) En 2017 Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.; Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A., y Almagro División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio. Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A. y Socovesa División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.

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 intermedios.

Transacciones y saldos

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

Tipos de cambio

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

Fecha	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	27.158,77	26.798,14	26.665,09
Dólar	651,21	614,75	664,29

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 30 de junio de 2018 un 0,22% del total de activos consolidados (0,22% al 31 de diciembre de 2017) y los resultados que representan un 0,38% del resultado total consolidado (0,96% al 30 de junio de 2017); que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

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

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

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

2.7. Entidades Asociadas

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

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

La participación de la Sociedad en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos en reservas posteriores a la adquisición se reconoce en reservas. Cuando la participación de la Sociedad en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, la Sociedad no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado 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 sociedades se incluye en "Plusvalía". El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en asociadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la asociada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro.

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

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

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

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

Licencias y Marcas

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

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca "Almagro" (nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 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 38.

Al 30 de junio de 2018 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 definida y se registran a costo menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. La amortización se calcula usando el método lineal para asignar el costo de los derechos hasta el término de su vida útil estimada.

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 para el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 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 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 XX) y los activos no corrientes mantenidos para la venta, en tres categorías:

(i) Costo amortizado

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

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

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones: (i) se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales cumplen con el criterio SPPI. Estas inversiones se reconocen en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas o

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

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad no presenta este tipo de activos financieros.

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 30 de junio de 2018 no hay indicadores que muestren que exista deterioro observable.

2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

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

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

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

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

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

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros. Al cierre de los presentes estados financieros no existen instrumentos de este tipo.

Coberturas de valor razonable

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

Si la cobertura deja de cumplir con los criterios para ser reconocida a través del tratamiento contable de coberturas, el ajuste en el valor en libros de la partida cubierta, para la cual se utiliza

el método de la tasa de interés efectiva, se amortiza en resultados en el período remanente hasta su vencimiento.

Coberturas de flujos de efectivo

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

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

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

Cobertura de inversión neta en el exterior

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

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

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

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

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

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

Compensación de instrumentos financieros

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

2.16. Inventario

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

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

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

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

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones en libros que superen el valor neto de realización.

Inventario no corriente

La Sociedad presenta bajo el rubro “Inventarios no corrientes”, todas las obras en ejecución cuya fecha de recepción de la obra; 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. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. 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, 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. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos con superioridad a un año de cada cliente en particular, tiempo suficiente para establecer que existen dificultades financieras del deudor. También se establecen provisiones cuando se protestan documentos de los deudores comerciales y/o se han agotados todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

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

2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

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

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 intermedios. 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 y no corrientes”.

2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

2.27. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

En la eventualidad de que existan contratos en los que el Grupo realice múltiples actividades generadoras de ingresos (contratos de elementos múltiples), los criterios de reconocimiento serán

de aplicación a cada componente separado identificable de la transacción, con el fin de reflejar la sustancia de la transacción, o de dos o más transacciones conjuntamente, cuando estas están vinculadas de tal manera que el efecto comercial no puede ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones. En este caso, el Grupo excluirá de la cifra de ingresos ordinarios aquellas, entradas brutas de beneficios económicos recibidas cuando actúe como agente o comisionista por cuenta de terceros, registrando únicamente como ingresos ordinarios los correspondientes a su propia actividad.

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

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

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

Ingresos Ingeniería y Construcción: Los ingresos de explotación se reconocen en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado.

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

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

La Sociedad arrienda determinados activos fijos. Los arrendamientos de activo fijo, cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se valorizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir

un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en “Otros pasivos financieros corrientes” y “Otros pasivos financieros no corrientes” dependiendo del vencimiento de las cuotas. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

El Grupo de Empresas Socovesa no mantiene contratos de arrendamientos financieros vigentes (nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados intermedios).

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios el Grupo de Empresas Socovesa posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.29. Contratos de construcción

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción a terceros se reconocen cuando se incurre en ellos.

Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avance.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Los contratos de construcción desarrollados por la compañía son ejecutados principalmente a precio fijo y en un menor grado algunos contratos son de margen sobre el costo. Los ingresos y costos para cada tipo de contrato se tratan como sigue:

- Contratos a Precio Fijo: Los ingresos contabilizados en el estado de resultado están representados por los avances de obra presentados a cobro y aprobados por el mandante, en relación al grado de avance físico de la obra. Los costos cargados a resultado están asociados a cada estado de pago de acuerdo a las estimaciones individuales de cada uno de estos y que representan la relación porcentual entre el ingreso total y los costos totales estimados del contrato.
- Contratos de Margen Sobre el Costo: Los ingresos asociados a estos contratos son contabilizados en función de las rendiciones presentadas a cobro y aprobadas por el mandante, siendo los costos equivalentes a dicho ingreso. La utilidad o beneficio asociado a estos contratos representan los honorarios o comisión por la ejecución de las mismas, que son reconocidas una vez facturadas.

En relación a los pagos recibidos como anticipos del mandante (que corresponden generalmente a capital de trabajo), son reconocidos como una cuenta por pagar, la cual va disminuyendo en la medida que se presenta a cobro cada estado de pago. Los costos incurridos por etapas más avanzadas en una obra respecto de su programa de construcción, forman parte de las existencias de la Sociedad.

Respecto de cambios en las estimaciones de ingresos y costos estos efectos son reconocidos en resultado en función del grado de avance de la obra. En el evento que las estimaciones de costos sobrepasen los ingresos por ventas del contrato, estos son cargados en resultados en el periodo en que se presenta dicha situación. Mediante lo anterior los ingresos por percibir quedan ajustados a los costos comprometidos del contrato.

El tratamiento de los eventuales incumplimientos contractuales de nuestros mandantes, que pudieran impactar materialmente los resultados de la Sociedad, es el siguiente:

- a) Durante el período de ejecución de la obra, los sobrecostos asociados a incumplimientos del Mandante son contabilizados como una Cuenta por Cobrar.
- b) Al término de la ejecución de la obra, se efectúa una evaluación de los incumplimientos contractuales junto a nuestros asesores legales internos. De dicho análisis pueden surgir 3 alternativas:
 - Que los sobrecostos asociados a los incumplimientos son de difícil recuperación, en cuyo caso se llevan a resultados a la fecha de recepción definitiva de cada obra;
 - Que los sobrecostos asociados al incumplimiento son recuperables por la vía de negociación directa con el respectivo Mandante, en cuyo caso tales sobrecostos se mantienen contabilizados en Cuentas por Cobrar durante el período que dura la negociación;
 - Que los sobrecostos asociados al incumplimiento no han podido ser recuperados por la vía de negociación directa, pero son recuperables por la vía de acciones judiciales, en cuyo caso la demanda respectiva se informa como contingencia en los estados financieros del periodo de interposición de la demanda (nota ad-hoc) y se provisiona - con el consiguiente efecto en los resultados - una vez que se obtiene la sentencia de primera instancia.

2.30. 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.

2.31. 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.

2.32. Activos biológicos

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

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.

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 mantienen vigentes tres promesas 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.d a los estados financieros consolidados intermedios).

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

La filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. financia sus actividades, en primera instancia, a través de anticipos pagados por el mandante antes del inicio de las actividades de construcción; luego, la filial factura mes a mes los ingresos correspondientes al estado de avance de las obras que realiza. Tanto los anticipos como el fiel cumplimiento de los contratos suscritos, son garantizados con boletas de garantía con instituciones bancarias y /o pólizas de seguro.

3.4. 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).

3.5. Patentes y Otros Activos

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

3.6. Principales Activos

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

4. MERCADO OBJETIVO

4.1. 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.

4.2. Ingeniería y Construcción: El área de ingeniería y construcción de esta industria se compone de dos sub áreas:

- Ejecución de proyectos de obras civiles, para clientes privados y públicos
- Servicios de montaje industrial

El negocio de ingeniería y construcción en Chile está fuertemente atomizado, sin embargo, la competencia es a escala nacional, observándose las mismas constructoras en grandes obras a lo largo de todo el país. Este es un negocio de nichos que cuenta con ciclos de inversión independientes y que para ser rentables, se necesita manejar volumen y eficiencia en la operación.

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. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. 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 2.13 a los estados financieros consolidados intermedios.

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

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.

5.5. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad para la unidad de negocios de Ingeniería y Construcción reconoce los ingresos en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado. El tratamiento de los incumplimientos por parte de los mandantes son registrados, previa evaluación de los asesores legales, como una cuenta por cobrar y su recuperabilidad dependerá de la resolución futura de estas situaciones.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Efectivo en caja	197.081	2.822.229
Saldos en bancos	5.614.747	5.676.540
Fondos mutuos (a)	7.926.731	4.718.799
Depósitos a plazo a corto plazo (b)	0	536.080
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.738.559	13.753.648

La composición del rubro por tipo de moneda al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	13.738.559	13.753.648
Total de efectivo y equivalente al efectivo		13.738.559	13.753.648

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no existen restricciones de uso para alguna partida de efectivo y efectivo equivalente.

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

Al 30 de junio de 2018								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Total M\$
29-06-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	301.575	257.274,8404	1.172,3456	301.575	40	301.615
29-06-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	33.655	28.711,1287	1.172,3456	33.655	4	33.659
29-06-2018	BICE, Tesorería Institucional	\$	2.610.457	1.408.146,9916	1.854,0894	2.610.457	373	2.610.830
29-06-2018	Estado, Solvente, Serie A	\$	226.013	133.662,5611	1.691,1056	226.013	25	226.038
29-06-2018	Estado, Solvente, Serie I	\$	789.124	653.967,3829	1.206,8678	789.124	116	789.240
29-06-2018	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	258.000	191.022,6605	1.350,7799	258.000	30	258.030
29-06-2018	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	26.724	5.400,3683	4.948,8956	26.724	2	26.726
29-06-2018	Scotiabank, Scotia Prioridad, Serie B	\$	86.000	54.045,3341	1.591,4311	86.000	9	86.009
29-06-2018	Scotiabank, Scotia Prioridad, Serie B	\$	151.000	94.893,5517	1.591,4311	151.000	17	151.017
29-06-2018	Security, Security Plus, Serie E	\$	3.443.049	3.154.142,9729	1.091,7599	3.443.049	518	3.443.567
Totales						7.925.597	1.134	7.926.731

Al 31 de diciembre de 2017								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Total M\$
29-12-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	39.028	33.701,3103	1.158,2641	39.028	7	39.035
29-12-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	162.166	140.034,3960	1.158,2641	162.166	31	162.197
29-12-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	33.249	28.711,0777	1.158,2641	33.249	6	33.255
29-12-2017	Banchile, Rendimiento, Serie A	\$	1.345.000	1.233.726,1659	1.090,4227	1.345.000	283	1.345.283
29-12-2017	BBVA, Corporativo, Serie A	\$	240.000	97.739,5290	2.455,9514	240.000	44	240.044
29-12-2017	BCI, Competitivo, Serie Alto Patrimonio	\$	295.000	23.128,3071	12.757,7289	295.000	65	295.065
29-12-2017	Estado, Solvente, Serie A	\$	229.196	136.974,2389	1.673,5845	229.196	42	229.238
29-12-2017	Estado, Solvente, Serie I	\$	442.192	371.447,5104	1.190,7335	442.192	103	442.295
29-12-2017	Itaú, Itaú Select, Serie M3	\$	235.000	134.840,7806	1.743,1212	235.000	44	235.044
29-12-2017	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	610.000	567.730,5845	1.074,6778	610.000	127	610.127
29-12-2017	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	36.443	7.426,9227	4.907,4833	36.443	4	36.447
29-12-2017	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	70.165	14.299,4532	4.907,4833	70.165	9	70.174
29-12-2017	Security, Security Plus, Serie D	\$	980.389	815.884,5484	1.201,8799	980.389	206	980.595
Totales						4.717.828	971	4.718.799

b. El detalle de los Depósitos a Plazo es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Total M\$
27-12-2017	BANCO BICE	\$	333.326	0,260%	26-01-2018	333.326	116	333.442
27-12-2017	BANCO BICE	\$	202.568	0,260%	26-01-2018	202.568	70	202.638
Totales						535.894	186	536.080

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes (ver nota 2.14 a los estados financieros consolidados intermedios) al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	30 de junio de 2018			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros medidos a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Derivados financieros de cobertura
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	570.106	0	0	0
Déposito a Plazo	641.670	0	0	0
Instrumentos Derivados	1.859.110	0	0	0
Total Corriente	3.070.886	0	0	0
Pagarés (a)	2.849.351	0	0	0
Otros Instrumentos	4.531	0	0	0
Total No Corriente	2.853.882	0	0	0
Total	5.924.768	0	0	0

Instrumentos Financieros	31 de diciembre de 2017			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros medidos a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Derivados financieros de cobertura
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	776.842	0	0	0
Déposito a Plazo	523.749	0	0	0
Instrumentos Derivados	370.068	0	0	0
Total Corriente	1.670.659	0	0	0
Pagarés (a)	2.904.074	0	0	0
Otros Instrumentos	4.531	0	0	0
Total No Corriente	2.908.605	0	0	0
Total	4.579.264	0	0	0

a. El detalle de los Pagarés al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	30.06.2018		31.12.2017	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	23-06-2017	23-06-2027	1.646,14	UF	2,20%	0	0	44.622	0
Aguas Andinas S.A.	24-08-2017	24-08-2027	2.687,40	UF	2,16%	0	0	72.567	0
Aguas Andinas S.A.	30-08-2017	30-08-2027	2.772,66	UF	2,16%	0	0	74.843	0
Aguas Andinas S.A.	30-11-2017	30-11-2027	2.487,20	UF	2,07%	0	0	66.770	0
Aguas Andinas S.A.	07-12-2017	07-12-2027	5.588,11	UF	2,04%	0	0	149.751	0
Aguas Andinas S.A.	02-02-2018	02-02-2028	2.137,45	UF	1,99%	58.519	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	22-02-2018	22-02-2028	1.082,82	UF	1,99%	29.614	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	05-03-2018	05-03-2028	1.089,01	UF	2,00%	29.766	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	18-05-2018	18-05-2028	1.158,96	UF	2,02%	31.551	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	25-05-2018	25-05-2028	1.826,89	UF	2,02%	49.715	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	25-05-2018	25-05-2028	1.084,32	UF	2,02%	29.508	0	0	0
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	0	174.452	0	168.339
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	0	190.547	0	184.801
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	107.413	0	104.454
Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%	0	0	84.229	0
Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%	0	0	185.716	0
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%	72.798	0	0	70.759
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%	101.121	0	0	98.358
Aguas Cordilleras S.A.	24-08-2017	24-08-2027	3.642,01	UF	2,16%	0	0	98.344	0
Aguas Cordillera S.A.	05-03-2018	05-03-2028	1.551,21	UF	2,00%	42.399	0	0	0
Aguas Cordillera S.A.	18-05-2018	18-05-2028	1.650,83	UF	2,02%	44.941	0	0	0
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%	0	11.166	0	10.882
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%	0	23.836	0	23.230
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%	0	33.854	0	33.001
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%	0	93.443	0	91.089
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%	0	32.576	0	31.777
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%	0	35.520	0	34.602
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%	0	12.531	0	12.198
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%	0	22.509	0	21.868
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%	0	25.139	0	24.335
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%	0	50.367	0	48.672
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%	0	101.544	0	98.149
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%	0	28.519	0	27.638
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%	0	60.366	0	58.591
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%	0	91.570	0	88.876
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	0	170.427	0	164.128
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%	0	139.005	0	135.136
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	0	47.567	0	45.827
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	0	27.366	0	26.541
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	40.346	0	39.039
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	60.335	0	58.362
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	7.305	0	7.069
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	18.542	0	18.031
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	27.098	0	26.352
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%	0	1.220	0	1.191
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	20,61	UF	2,03%	0	562	0	0
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	1.042,92	UF	2,03%	0	28.424	0	0
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%	0	25.937	0	25.106
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%	0	49.311	0	47.733
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	0	14.453	0	14.010
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	0	68.913	0	66.839
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	0	178.768	0	173.385
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	0	3.719	0	3.583
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%	0	32.138	0	31.042
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%	0	18.304	0	17.823
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%	0	22.629	0	22.035
Essal S.A.	10-04-2018	10-04-2028	2.443,04	UF	2,03%	66.647	0	0	0
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	248.605	0	242.096
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	132.124	0	128.652
Essbio S.A.	18-01-2018	18-01-2033	493,77	UF	1,97%	13.527	0	0	0
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	28.841	0	27.976
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	197.850	0	191.766
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	164.210	0	158.733
Total						570.106	2.849.351	776.842	2.904.074

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Al 30 de junio de 2018			
Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar (1)	972.214	0	972.214
Seguros pagados por anticipado	243.257	0	243.257
Valores en garantía	221.290	0	221.290
Total	1.436.761	0	1.436.761

Al 31 de diciembre de 2017			
Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar (1)	717.090	1	717.091
Seguros pagados por anticipado	284.947	263	285.210
Valores en garantía	386.949	0	386.949
Total	1.388.986	264	1.389.250

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

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

9.1 La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes” al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2018			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Documentos por cobrar (b)	43.610.923	0	43.610.923
Cientes ventas viviendas (a)	43.166.993	0	43.166.993
Otras cuentas por cobrar neto corriente	531.433	2.563.554	3.094.987
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	1.274.397	0	1.274.397
Cientes ventas varias	1.037.732	46.802	1.084.534
Anticipo a proveedores	327.488	354.019	681.507
Cientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Fondo a rendir	329.410	10.739	340.149
Cuentas corrientes del personal	237.653	0	237.653
Retención contratos suma alzada con terceros	3.458	0	3.458
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(893.249)	(2.205.890)	(3.099.139)
Total	89.626.238	1.329.149	90.955.387

Al 31 de diciembre de 2017			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Documentos por cobrar (b)	36.585.425	0	36.585.425
Cientes ventas viviendas (a)	100.212.538	0	100.212.538
Otras cuentas por cobrar neto corriente	254.003	4.315.050	4.569.053
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	7.062.623	0	7.062.623
Cientes ventas varias	833.987	46.802	880.789
Anticipo a proveedores	402.597	330.048	732.645
Cientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Fondo a rendir	804.231	9.354	813.585
Cuentas corrientes del personal	231.766	0	231.766
Retención contratos suma alzada con terceros	697.513	0	697.513
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(828.767)	(2.205.890)	(3.034.657)
Total	146.255.916	3.055.289	149.311.205

- Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).
 - Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.
 - Este rubro representa principalmente los costos incurridos en contratos de construcción que aún no han sido facturados los respectivos estados de pago. También existen costos de contratos de construcción realizados (adicionales), los cuales a la fecha no se encuentran aprobados por el mandante.
- Los principales contratos se detallan en nota 33 a los estados financieros consolidados intermedios.

9.2 En relación a los “Deudores Comerciales” para el segmento de Ingeniería y Construcción, a continuación se presenta dicha información desagregada según especialidades.

Ingeniería y Construcción	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Edificación y Obras Civiles	2.452.435	2.452.435
Otras Especialidades	27.695	27.695
Total	2.480.130	2.480.130

9.3 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

Al 30 de junio de 2018			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	47.071.928	414.672	47.486.600
Con vencimiento entre tres y seis meses	10.213.128	0	10.213.128
Con vencimiento mayor a seis meses	32.341.182	914.477	33.255.659
Total	89.626.238	1.329.149	90.955.387

Al 31 de diciembre de 2017			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	84.497.695	3.055.289	87.552.984
Con vencimiento entre tres y seis meses	10.899.345	0	10.899.345
Con vencimiento mayor a seis meses	50.858.876	0	50.858.876
Total	146.255.916	3.055.289	149.311.205

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

Al 30 de junio de 2018			
Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial al 01.01.2018	828.767	2.205.890	3.034.657
Aumentos (disminuciones) del período	64.482	0	64.482
Saldo final	893.249	2.205.890	3.099.139

Al 31 de diciembre de 2017			
Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial al 01.01.2017	1.137.141	2.205.595	3.342.736
Aumentos (disminuciones) del período	(308.374)	295	(308.079)
Saldo final	828.767	2.205.890	3.034.657

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

Al 30 de junio de 2018			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldos vigentes	80.847.927	930.070	81.777.997
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	1.425.831	9.056	1.434.887
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.484.651	1.519	2.486.170
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	3.159.830	40.086	3.199.916
Saldos vencidos sobre 365 días	1.707.999	348.418	2.056.417
Total	89.626.238	1.329.149	90.955.387

Al 31 de diciembre de 2017			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldos vigentes	137.110.439	23.672	137.134.111
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.078.489	0	2.078.489
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.542.892	2.679.793	5.222.685
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.671.725	13.199	2.684.924
Saldos vencidos sobre 365 días	1.852.371	338.625	2.190.996
Total	146.255.916	3.055.289	149.311.205

9.6 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Cientes contratos suma alzada con terceros	2.452.435	2.452.435
Derechos compra terreno	1.654.741	1.654.431
Cientes por venta de colegio	694.694	1.028.191
Cientes por venta de terreno	570.691	657.423
Otras cuentas por cobrar	904.172	0
Total	6.276.733	5.792.480

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 UF de un 1,66% al 30 de junio de 2018 (2,40% al 30 de junio de 2017 y 2,44% al 31 de diciembre de 2017), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija anual en UF de un 1% al 30 de junio de 2018 y 2017 y al 31 de diciembre de 2017.

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

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 30 de junio de 2018 y 2017 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 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						30.06.2018 Corrientes M\$	31.12.2017 Corrientes M\$
R.U.T	Sociedad	Descripción de la	Plazo de la	Naturaleza de la relación	Moneda		
96.655.110-0	Agrícola San Jose de Peralillo S.A	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	117.923	16.680
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	45.000	45.000
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	14.521	7.147
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	2.621	2.621
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	1.732	3.340
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	1.242	1.242
76.141.807-6	Inversiones Pulsar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	0	5
76.142.382-7	Inversiones Quasar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	0	5
Total						183.039	76.040

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						30.06.2018 Corrientes M\$	31.12.2017 Corrientes M\$
R.U.T	Sociedad	Descripción de la	Plazo de la	Naturaleza de la relación	Moneda		
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	3.012.488	2.208.378
217650980015	Fatoly International S.A.	Prestamos	con vencimiento	Filial de Asociada	USD\$	303.835	283.172
4.335.173-7	Mauricio Cruz Guzman y Otros	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Acc. de Filial	CH\$	273.418	273.418
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	256.381	2.677
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamo	sin vencimiento	Asociada	CH\$	6.869	6.778
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	0	533.097
Total						3.852.991	3.307.520

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados).

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	30-06-2018	Efecto en resultados (cargo) / abono	30-06-2017	Efecto en resultados (cargo) / abono
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofia S.A.	Asociada	Reajustes devengados (pasivo)	91	(91)		
			Reajustes devengados (activo)			77.879	77.879
			Trasposos de fondos cargos			47.705	
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)	11.254	(11.254)	10.878	(10.878)
			Reajustes devengados (pasivo)	29.947	(29.947)	25.874	(25.874)
			Compra de derechos	459.138		427.893	
			Pago compra de derechos	459.138		427.893	
			Venta de Terreno	320.752			
			Pago venta Terrenos	320.752			
			Trasposos de fondos abonos	762.909			
			Trasposos de fondos cargos			13	
217650980015	Fatoly International S.A.	Filial de Asociada	Trasposos de fondos cargos			14.929	
			Trasposos de fondos abonos	162			
			Diferencia de cambio	14.719	(14.719)	1.835	1.835
			Intereses devengados (pasivo)	5.782	(5.782)	10.220	(10.220)
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)	77	(77)	13	(13)
			Reajustes devengados (pasivo)	264	(264)	31	(31)
			Trasposos de fondos abonos	253.363			
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)	6.641	(6.641)	6.308	(6.308)
			Intereses devengados (pasivo)	71.738	(71.738)		
			Trasposos de fondos cargos	611.476			
76.959.890-1	Siena Constructora S.A.	Accionistas comunes en Filial	Facturas recibidas (Estados de pago)	2.741.333		2.003.234	
			Pago de Facturas recibidas	2.741.333		2.003.234	
96.655.110-0	Agricola San Jose De Peraillo S.A.	Relacionada con Director	Compras	4.358	(4.358)	5.273	(5.273)
			Facturas pagadas	4.220		5.206	
			Facturas emitidas (arriendos)			41.057	41.057
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)			25.751	
			Gastos comunes emitidos			18.136	
			Pago de facturación emitida	96.406		19.425	
			Facturación emitida	197.787	166.208	196.267	164.930
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)	9.195	9.195	9.031	9.031
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)	10.692		9.757	
			Gastos comunes emitidos	1.684		1.704	
			Gastos comunes pagados	1.795		1.704	
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)	36.000	36.000	36.000	36.000
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)	30.000		36.000	
			Facturación emitida (servicios)	10.808	9.082	36.133	30.364
			Pago de facturación emitida	10.808		20.690	
			Trasposos de fondos abonos	2.725			
			Donación	4.099	(1.876)		
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)			17.432	(17.432)
			Trasposos de fondos cargos			1.169.662	
99.590.570-1	Agricola Mollendo S.A.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)			12.515	12.515
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)			12.490	
			Gastos comunes emitidos			2.073	
			Gastos comunes pagados			2.092	
76.141.807-6	Inversiones Pulsar	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (cargo)			88.488	
76.142.382-7	Inversiones Quasar	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (cargo)			66.057	
76.081.562-4	Inversiones Confin	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)			140	
			Pagos por cuenta de (cargo)			20.061	
76.081.567-5	Inversiones Inmob	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)			80	
			Pagos por cuenta de (cargo)			10.095	
76.081.565-9	Inversiones Conar	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)			80	
			Pagos por cuenta de (cargo)			21.245	
79.806.660-9	Barros y Errazuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos	155.399	(155.399)	120.686	(120.686)

10.4 Directorio y Gerencia de la Sociedad

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

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

Existe un comité ejecutivo integrado por cuatro miembros que corresponden al Presidente del Directorio de Socovesa S.A., el Gerente General Corporativo y dos miembros que participan en los directorios de las Filiales Directas.

Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 17 de abril de 2018 fijó los siguientes montos para el período mayo 2018 a abril 2019 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2017 para el período mayo 2017 a abril 2018 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2016 para el período mayo 2016 a abril 2017):

a) Dietas por asistencia a sesiones

Para el período mayo 2018 a abril 2019, mayo 2017 a abril 2018 y mayo 2016 a abril 2017:

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 17 de abril de 2018 fijó los siguientes montos para el período mayo 2018 a abril 2019 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2017 para el período mayo 2017 a abril 2018 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2016 para el período mayo 2016 a abril 2017)

Para el período mayo 2018 a abril 2019, mayo 2017 a abril 2018 y mayo 2016 a abril 2017:

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

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados) para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.06.2018				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio	Comité de	Participación	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2018 al 30.06.2018	56.675	0	17.773	74.448
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.01.2018 al 30.06.2018	26.718	0	2.424	29.142
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2018 al 30.06.2018	20.240	7.865	2.424	30.529
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2018 al 30.06.2018	20.200	7.851	2.424	30.475
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2018 al 30.06.2018	13.484	0	2.424	15.908
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2018 al 30.06.2018	16.847	8.995	2.424	28.266
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2018 al 30.06.2018	20.240	0	2.424	22.664
Total			174.404	24.711	32.317	231.432

Retribución Directorio		30.06.2017				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio	Comité de	Participación	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2017 al 30.06.2017	55.654	0	76.636	132.290
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.01.2017 al 30.06.2017	26.239	0	10.450	36.689
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2017 al 30.06.2017	19.877	7.733	10.450	38.060
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2017 al 30.06.2017	19.878	6.534	10.451	36.863
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2017 al 30.06.2017	19.880	0	10.451	30.331
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2017 al 30.06.2017	19.877	7.734	10.451	38.062
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2017 al 30.06.2017	19.877	0	10.451	30.328
Total			181.282	22.001	139.340	342.623

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.

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones de los ejecutivos principales de la Sociedad al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados) es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	30.06.2018		30.06.2017	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	11	1.853.372	11	2.004.460
Indemnizaciones por término de relación laboral	1	179.705	0	0
Total		2.033.077		2.004.460

11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2018							
Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente M\$	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente M\$	Total Inventario M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Terrenos	0	0	0	54.215.653	0	54.215.653	54.215.653
Viviendas terminadas	68.839.624	0	68.839.624	342.583	0	342.583	69.182.207
Viviendas recibidas en parte de pago	9.786.118	0	9.786.118	0	0	0	9.786.118
Otros inventarios	587.634	0	587.634	549.723	0	549.723	1.137.357
Obras en ejecución	167.407.256	0	167.407.256	97.195.703	0	97.195.703	264.602.959
Total	246.620.632	0	246.620.632	152.303.662	0	152.303.662	398.924.294

Al 31 de diciembre de 2017							
Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente M\$	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente M\$	Total Inventario M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Terrenos	273.418	0	273.418	48.733.389	0	48.733.389	49.006.807
Viviendas terminadas	85.331.345	0	85.331.345	599.400	0	599.400	85.930.745
Viviendas recibidas en parte de pago	11.748.094	0	11.748.094	0	0	0	11.748.094
Otros inventarios	1.120.446	0	1.120.446	627.959	0	627.959	1.748.405
Obras en ejecución	143.329.391	0	143.329.391	69.718.439	0	69.718.439	213.047.830
Total	241.802.694	0	241.802.694	119.679.187	0	119.679.187	361.481.881

Para los períodos terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados), el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Desarrollo Inmobiliario (1)	88.025.990	106.861.260
Ingeniería y Construcción	0	0
Totales	88.025.990	106.861.260

- (1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período terminado al 30 de junio de 2018 asciende a M\$ 2.818.020 (M\$ 3.212.536 al 30 de junio de 2017).

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

12.1 Activos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores	6.899.724	2.374.828
Pagos provisionales mensuales	3.466.936	12.351.021
Crédito por gastos de capacitación	143.633	130.629
Crédito por donaciones	3.095	63.919
Crédito de activo fijo	1.100	2.376
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	0	1.176.177
Beneficio Ley Austral N° 19.606	6.026.087	7.762.127
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	23.870.458	19.639.805
Crédito especial constructoras por aplicar	1.606.013	5.008.159
Impuestos por recuperar año actual	35.117.322	46.134.213
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(1.347.548)	(11.943.104)
Impuestos por recuperar, parte no corriente	(8.013.401)	(8.135.089)
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	32.656.097	28.430.848

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	5.724.980	5.916.223
Iva crédito fiscal	2.288.421	2.218.866
Total	8.013.401	8.135.089

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Impuesto a la renta del año	1.367.684	14.527.919
Otros impuestos a la renta por pagar	26.133	4.250
Impuesto a la renta	1.393.817	14.532.169
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(1.347.548)	(11.943.104)
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	46.269	2.589.065

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

La composición del rubro al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de junio de 2018										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2018 M\$	Participación en Ganancia M\$	Otros Incrementos o M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit asociadas M\$	Saldo al 30.06.2018 M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	0	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.926.674	(13.682)	0	(35.603)	0	1.877.389
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	182.470	23.379	304	0	0	206.153
Total						9.697	304	(35.603)	0	2.083.542

Al 31 de diciembre de 2017										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2017 M\$	Participación en Ganancia M\$	Otros Incrementos o M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit asociadas M\$	Saldo al 31.12.2017 M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	0	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.449.707	(142.853)	(188.140)	(192.040)	0	1.926.674
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(561.663)	770.825	(26.692)	0	0	182.470
Total						627.972	(214.832)	(192.040)	0	2.109.144

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 30 de junio de 2018								
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.768.536	11.210.383	850.780	2.110.055	103.783	(176.793)	(73.010)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	422.267	255.492	265.188	265	78.516	(31.758)	46.758
Total		2.190.803	11.465.875	1.115.968	2.110.320	182.299	(208.551)	(26.252)

Al 31 de diciembre de 2017								
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.847.939	11.433.735	876.634	2.123.961	2.053.265	(2.815.555)	(762.290)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	488.074	254.844	377.713	265	11.386.240	(9.844.589)	1.541.651
Total		2.336.013	11.688.579	1.254.347	2.124.226	13.439.505	(12.660.144)	779.361

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 2017, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la inversión que Socovesa tiene en Almagro 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.d a los estados financieros consolidados intermedios).

14.1 El detalle del rubro al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida finita	23.103.002	23.680.743
Activos Intangibles Neto	62.266.117	62.843.858

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	0	0
Base datos Almagro	0	0
Opciones de compra de terreno	22.259.789	22.751.538
Programas Informáticos (licencias software)	613.455	699.447
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles identificables Neto	62.266.117	62.843.858

Activos Intangibles Brutos	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	25.529.561	26.092.884
Activos intangibles bruto	65.271.192	65.834.515

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Opciones de compra de terreno	23.162.759	23.654.508
Programas informáticos (licencias software)	2.137.044	2.208.161
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	1.020
Activos Intangibles Identificables Bruto	65.271.192	65.834.515

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	578.516	578.516
Activos intangibles de vida finita	2.426.559	2.412.141
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	3.005.075	2.990.657

Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Opciones de compra de terreno	902.970	902.970
Programas Informáticos (licencias software)	1.523.589	1.508.714
Otros Activos Intangibles Identificables	0	457
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	3.005.075	2.990.657

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	8
Proyecto desarrollo control de gestión	2	3
Programas Informáticos (licencias software)	3	10
Servidumbres	36	40
Derechos de agua	36	40
Otros Activos Intangibles Identificables	38	38

14.3 El movimiento de Activos Intangibles al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Movimientos período 2018	Marca Almagro (a) M\$	Software Almagro (a) M\$	Base datos Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (licencias software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Otros Activos Intangibles identificables M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2018	39.163.115	0	0	22.751.538	699.447	41.773	187.422	563	62.843.858
Adiciones	0	0	0	459.138	0	0	0	0	459.138
Desapropiaciones	0	0	0	(1.272.444)	0	0	0	0	(1.272.444)
Amortización	0	0	0	0	(85.990)	0	0	0	(85.990)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	321.557	(2)	0	0	0	321.555
Total cambios	0	0	0	(491.749)	(85.992)	0	0	0	(577.741)
Saldo final Activos Intangibles al 30.06.2018	39.163.115	0	0	22.259.789	613.455	41.773	187.422	563	62.266.117

Movimientos año 2017	Marca Almagro (a) M\$	Software Almagro (a) M\$	Base datos Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (licencias software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Otros Activos Intangibles identificables M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	39.163.115	34.564	4.003	18.239.362	903.151	41.773	187.422	563	58.573.953
Adiciones	0	0	0	4.162.569	0	0	0	0	4.162.569
Desapropiaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización	0	(34.564)	(4.003)	0	(201.498)	0	0	0	(240.065)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	349.607	(2.206)	0	0	0	347.401
Total cambios	0	(34.564)	(4.003)	4.512.176	(203.704)	0	0	0	4.269.905
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2017	39.163.115	0	0	22.751.538	699.447	41.773	187.422	563	62.843.858

- a. De acuerdo con estimaciones y proyecciones de flujos de caja de las unidades generadoras de efectivo, a la que se le atribuye la plusvalía comprada, se puede concluir que su valor es recuperable al cierre del ejercicio.

15. PLUSVALIA

Plusvalía Comprada – El saldo de la Plusvalía al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
Total		12.900.421	12.900.421

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 2017 fluctúan entre 7,8% a 8,2%.

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	740.646	740.646
Edificaciones	11.031.165	11.207.350
Maquinarias y equipos	2.830.273	2.975.112
Herramientas y equipos livianos	155.133	191.974
Muebles de oficina	282.026	284.236
Maquinaria de oficina	722.350	761.415
Plantaciones	3.187.058	2.085.451
Otras propiedades, planta y equipo	488	720
Total	18.949.139	18.246.904

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	740.646	740.646
Edificaciones	14.843.412	14.843.412
Maquinarias y equipos	8.517.124	8.562.544
Herramientas y equipos livianos	999.760	999.760
Muebles de oficina	1.311.795	1.302.245
Maquinaria de oficina	3.440.543	3.370.979
Plantaciones	3.365.612	2.204.063
Otras propiedades, planta y equipo	2.782	2.782
Total	33.221.674	32.026.431

Depreciación acumulada	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Edificaciones	3.812.247	3.636.062
Maquinarias y equipos	5.686.851	5.587.432
Herramientas y equipos livianos	844.627	807.786
Muebles de oficina	1.029.769	1.018.009
Maquinaria de oficina	2.718.193	2.609.564
Plantaciones	178.554	118.612
Otras propiedades, planta y equipo	2.294	2.062
Total	14.272.535	13.779.527

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	15	60
Maquinarias y equipos	2	20
Activos en Leasing	5	20
Herramientas y equipos livianos	3	8
Muebles de oficina	3	10
Maquinaria de oficina	3	10
Plantaciones	20	20
Otros	3	10

16.3 El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Movimientos período 2018	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Plantaciones M\$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2018	740.646	11.207.350	2.975.112	191.974	284.236	761.415	2.085.451	720	18.246.904
Adiciones	0	0	195.957	0	9.575	71.783	0	0	277.315
Desapropiaciones	0	0	(15.159)	0	0	(620)	0	0	(15.779)
Gasto por depreciación	0	(176.185)	(322.730)	(36.841)	(11.758)	(109.152)	(59.942)	(232)	(716.840)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	(2.907)	0	(27)	(1.076)	1.161.549	0	1.157.539
Total cambios	0	(176.185)	(144.839)	(36.841)	(2.210)	(39.065)	1.101.607	(232)	702.235
Saldo al 30.06.2018	740.646	11.031.165	2.830.273	155.133	282.026	722.350	3.187.058	488	18.949.139

Movimientos año 2017	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Plantaciones M\$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	891.766	11.635.767	3.158.171	269.515	293.993	549.551	1.054.853	8.844	17.862.460
Adiciones	0	0	901.438	0	10.558	420.439	0	0	1.332.435
Desapropiaciones	(151.120)	(47.895)	(400.263)	0	0	(754)	0	0	(600.032)
Gasto por depreciación	0	(380.522)	(684.234)	(77.541)	(27.946)	(205.227)	(86.921)	(464)	(1.462.855)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	0	0	7.631	(2.594)	1.117.519	(7.660)	1.114.896
Total cambios	(151.120)	(428.417)	(183.059)	(77.541)	(9.757)	211.864	1.030.598	(8.124)	384.444
Saldo al 31.12.2017	740.646	11.207.350	2.975.112	191.974	284.236	761.415	2.085.451	720	18.246.904

16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	7.261.381	6.939.690

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

17.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	3.432.958	3.999.592
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	1.165.588	1.149.579
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	361.821	411.350
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	12.894.887	12.719.331
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	16.629.468	14.670.485
Activos por impuestos diferido relativos a otros	1.116.677	1.049.711
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	35.601.399	34.000.048
Compensación impuestos diferidos	(4.237.319)	(3.434.482)
Total Activos por impuestos diferidos	31.364.080	30.565.566

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 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	163.487	23.357
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	564.795	577.720
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	2.197.565	2.049.801
Pasivos por impuestos diferido relativos a provisiones	124.437	155.497
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.604.924	10.608.631
Pasivos por impuestos diferido otros	6.697	101.288
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	13.661.905	13.516.294
Compensación impuestos diferidos	(4.237.319)	(3.434.482)
Total Pasivos por impuestos diferidos	9.424.586	10.081.812

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

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	34.000.048	37.350.569
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	(357.632)	(69.215)
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	1.958.983	(3.281.306)
Cambios en Activos por impuestos diferidos, total	1.601.351	(3.350.521)
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	35.601.399	34.000.048
Compensación impuestos diferidos	(4.237.319)	(3.434.482)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	31.364.080	30.565.566

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	13.516.294	15.255.339
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	145.611	(1.739.045)
Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total	145.611	(1.739.045)
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	13.661.905	13.516.294
Compensación impuestos diferidos	(4.237.319)	(3.434.482)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	9.424.586	10.081.812

17.4 Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados:

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(1.367.684)	(4.744.102)
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	149.945	(314.557)
Otros gastos por impuesto corriente	(26.138)	(14.597)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	(1.243.877)	(5.073.256)
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.455.740	1.590.544
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	1.455.740	1.590.544
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	211.863	(3.482.712)

17.5 Compensación de partidas y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuesto

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.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(916.902)	(3.955.779)
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imposables	1.750	(2.428.538)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(9.885)	103.829
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	(228.199)	(313.694)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	1.281.003	1.036.134
Efecto impositivo por cambio en la tasa impositiva	84.096	2.075.336
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	1.128.765	473.067
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	211.863	(3.482.712)

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Préstamos bancarios	384.259.530	370.311.074
Instrumentos derivados	334.641	12.691.956
Factoring	20.153.940	15.148.512
Total	404.748.111	398.151.542

18.2 Desglose de monedas y vencimientos

El detalle del desglose de monedas y vencimientos para los cierres al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Detalle al 30.06.2018													
País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			Total Corriente al 30.06.2018 M\$	No Corriente		Total no Corriente al 30.06.2018 M\$
							Vencimiento				Vencimiento		
							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\$	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,940%	1,940%	Hipotecaria	1.008.504			1.008.504			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000%	4,000%	Hipotecaria			874.622	874.622			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000%	4,000%	Hipotecaria			6.895.094	6.895.094			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000%	4,000%	Hipotecaria			2.627.038	2.627.038			
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,670%	1,670%	Hipotecaria	1.931.010			1.931.010			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,940%	3,940%	Hipotecaria	6.163.705			6.163.705			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,710%	3,710%	Hipotecaria			5.432.024	5.432.024			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,940%	3,940%	Hipotecaria	5.567.194			5.567.194			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,940%	3,940%	Hipotecaria	2.880.010			2.880.010			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972%	3,972%	Hipotecaria			2.287.644	2.287.644			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,863%	3,863%	Hipotecaria		3.349.647		3.349.647			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972%	3,972%	Hipotecaria			8.169.102	8.169.102			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972%	3,972%	Hipotecaria			22.080.263	22.080.263			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,988%	3,988%	Hipotecaria			3.911.347	3.911.347			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972%	3,972%	Hipotecaria			12.939.198	12.939.198			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,826%	3,826%	Hipotecaria			5.384.665	5.384.665			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,988%	3,988%	Hipotecaria			4.106.336	4.106.336			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972%	3,972%	Hipotecaria			16.313.430	16.313.430			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria		2.080.371		2.080.371			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	8.292.739			8.292.739			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,320%	4,320%	Hipotecaria			2.739.535	2.739.535			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria			1.713.231	1.713.231			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria		11.034.977		11.034.977			
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,900%	1,900%	Hipotecaria			5.425.432	5.425.432			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria		412.326		412.326			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria		4.942.870		4.942.870			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,040%	2,040%	Hipotecaria	1.009.824			1.009.824			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,800%	1,800%	Hipotecaria	2.482.957			2.482.957			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria	313.401			313.401			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720%	3,720%	Hipotecaria		3.490.998		3.490.998			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria	5.402.271			5.402.271			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,540%	1,540%	Hipotecaria			86.286	86.286			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,540%	1,540%	Hipotecaria			159.790	159.790			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria	4.151.604			4.151.604			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,396%	3,396%	Hipotecaria			3.530.611	3.530.611			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,820%	1,820%	Hipotecaria		448.780		448.780			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,130%	1,130%	Hipotecaria			407.535	407.535			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,950%	1,950%	Hipotecaria	515.342			515.342			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,050%	2,050%	Hipotecaria		273.258		273.258			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,780%	1,780%	Hipotecaria		477.725		477.725			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,620%	1,620%	Hipotecaria			336.359	336.359			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,120%	1,120%	Hipotecaria			502.703	502.703			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria			295.354	295.354			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria			1.748.804	1.748.804			
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,590%	1,590%	Hipotecaria			2.718.876	2.718.876			
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,750%	1,750%	Hipotecaria			2.722.259	2.722.259			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,612%	3,612%	Hipotecaria	1.901.121			1.901.121			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,684%	3,684%	Hipotecaria	4.020.788			4.020.788			

País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.06.2018 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.06.2018 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\$	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,924%	3,924%	Hipotecaria			24.396.240	24.396.240			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,684%	3,684%	Hipotecaria	5.753.745			5.753.745			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,684%	3,684%	Hipotecaria	793.786			793.786			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,890%	1,890%	Hipotecaria		551.616		551.616			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,280%	1,280%	Hipotecaria			543.542	543.542			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,900%	1,900%	Hipotecaria	547.533			547.533			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,240%	2,240%	Hipotecaria			538.707	538.707			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,310%	1,310%	Hipotecaria			543.630	543.630			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,140%	4,140%	Hipotecaria			431.973	431.973			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria			613.857	613.857			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,860%	1,860%	Hipotecaria	2.011.043			2.011.043			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria		3.735.364		3.735.364			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,920%	1,920%	Hipotecaria	3.775.546			3.775.546			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,910%	3,910%	Hipotecaria	5.380.209			5.380.209			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,980%	2,980%	Hipotecaria	5.634.979			5.634.979			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,980%	2,980%	Hipotecaria	5.794.825			5.794.825			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,020%	3,020%	Hipotecaria	4.333.830			4.333.830			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,040%	3,040%	Hipotecaria		537.137		537.137			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,040%	3,040%	Hipotecaria		532.362		532.362			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,980%	2,980%	Hipotecaria	2.887.783			2.887.783			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria		16.823.028		16.823.028			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria		884.911		884.911			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria		3.801.581		3.801.581			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,880%	3,880%	Hipotecaria		6.723.323		6.723.323			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,900%	3,900%	Hipotecaria		2.059.385		2.059.385			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,040%	3,040%	Hipotecaria		536.696		536.696			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,040%	3,040%	Hipotecaria		1.345.694		1.345.694			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,950%	3,950%	Hipotecaria		2.672.605		2.672.605			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,040%	3,040%	Hipotecaria		825.831		825.831			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,040%	3,040%	Hipotecaria		169.569		169.569			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,040%	3,040%	Hipotecaria		2.892.508		2.892.508			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	3.281.879			3.281.879			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	2.439.621			2.439.621			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	6.076.611			6.076.611			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	3.433.350			3.433.350			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	3.777.597			3.777.597			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	5.724.266			5.724.266			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	2.624.383			2.624.383			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	5.318.746			5.318.746			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	3.188.157			3.188.157			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	6.019.099			6.019.099			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	3.903.514			3.903.514			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	3.936.675			3.936.675			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria			3.236.039	3.236.039			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	478.006			478.006			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	3.689.433			3.689.433			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	1.195.059			1.195.059			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,936%	3,936%	Hipotecaria	1.325.249			1.325.249			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,284%	4,284%	Hipotecaria			6.859.129	6.859.129			

País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.06.2018 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.06.2018 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\$	
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria			1.850.525	1.850.525			
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,800%	1,800%	Hipotecaria			2.726.876	2.726.876			
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,820%	1,820%	Hipotecaria			1.362.401	1.362.401			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,888%	3,888%	Hipotecaria	6.409.025			6.409.025			
Chile	SCOTIABANK	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,910%	2,910%	Hipotecaria			6.404.000	6.404.000			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria		300.186		300.186			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,768%	3,768%	Hipotecaria	1.186.013			1.186.013			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,768%	3,768%	Hipotecaria	2.185.811			2.185.811			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,768%	3,768%	Hipotecaria	283.053			283.053			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,768%	3,768%	Hipotecaria	1.413.029			1.413.029			
Total Préstamos bancarios							150.442.325	70.902.748	162.914.457	384.259.530	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,640%	2,640%	Prenda	2.595.614			2.595.614			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,640%	2,640%	Prenda	533.270			533.270			
Chile	BCI Factoring	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria			3.113.882	3.113.882			
Chile	BCI Factoring	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria			6.214.893	6.214.893			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,640%	2,640%	Prenda	175.368			175.368			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,600%	3,600%	Hipotecaria		2.569.154		2.569.154			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,480%	3,480%	Hipotecaria		2.782.409		2.782.409			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,480%	3,480%	Hipotecaria		2.169.350		2.169.350			
Total Factoring							3.304.252	7.520.913	9.328.775	20.153.940	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	1,340%	1,340%	Seguro de Tasa			51.128	51.128			
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	1,310%	1,310%	Seguro de Tasa			31.095	31.095			
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	1,340%	1,340%	Seguro de Tasa			128.567	128.567			
Chile	BTG PACTUAL	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio			2.165	2.165			
Chile	CHILE	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio			22.795	22.795			
Chile	BBVA	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio			15.482	15.482			
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	1,340%	1,340%	Seguro de Tasa			64.461	64.461			
Chile	SANTANDER	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio		8.488		8.488			
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio			10.460	10.460			
Total Instrumentos Derivados							0	8.488	326.153	334.641	0	0	0
Totales							153.746.577	78.432.149	172.569.385	404.748.111	0	0	0

Detalle al 31.12.2017												
País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		
							Vencimiento			Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2017 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\$	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,600%	2,600%	Hipotecaria	998.399	0	0	998.399	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	874.423	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	6.893.525	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	2.626.440	0	0	0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,670%	1,670%	Hipotecaria	0	0	1.889.619	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,110%	4,110%	Hipotecaria	0	8.853.878	0	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,110%	4,110%	Hipotecaria	0	0	5.556.351	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,110%	4,110%	Hipotecaria	0	2.874.401	0	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	0	2.361.771	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	2.332.614	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	3.415.587	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	8.329.688	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	22.514.312	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	0	3.936.909	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	13.193.554	0	0	0
Chile	BCI	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,675%	2,675%	Hipotecaria	0	0	2.587.375	0	0	0
Chile	BCI	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,675%	2,675%	Hipotecaria	0	0	2.697.890	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	0	4.133.172	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	16.634.116	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	2.080.545	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	0	0	8.127.048	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,320%	4,320%	Hipotecaria	0	0	2.681.556	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	11.035.896	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	5.350.650	0	0	5.350.650	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	412.361	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	4.943.282	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	538.854	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	619.682	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	331.561	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	612.113	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	412.916	0	0	412.916	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	607.268	0	0	607.268	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	537.593	0	0	537.593	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	665.539	0	0	665.539	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	744.202	0	0	744.202	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	639.844	0	0	639.844	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	1.140.308	0	0	1.140.308	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	1.298.955	0	0	1.298.955	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720%	3,720%	Hipotecaria	310.368	0	0	310.368	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria	0	3.458.832	0	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720%	3,720%	Hipotecaria	5.348.454	0	0	5.348.454	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,040%	2,040%	Hipotecaria	0	0	986.394	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,490%	2,490%	Hipotecaria	2.442.780	0	0	2.442.780	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,180%	2,180%	Hipotecaria	86.277	0	0	86.277	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,180%	2,180%	Hipotecaria	159.771	0	0	159.771	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720%	3,720%	Hipotecaria	0	4.111.568	0	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,110%	2,110%	Hipotecaria	0	443.048	0	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,920%	1,920%	Hipotecaria	0	0	402.208	0	0	0

País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2017 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2017 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\$	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	0	0	295.225	295.225	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	1.748.182	1.748.182	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,960%	1,960%	Hipotecaria	0	0	2.683.316	2.683.316	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,800%	1,800%	Hipotecaria	0	0	1.890.689	1.890.689	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,040%	2,040%	Hipotecaria	0	0	24.301.717	24.301.717	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	4.090.884	4.090.884	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,852%	3,852%	Hipotecaria	2.687.293	0	0	2.687.293	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	5.854.053	5.854.053	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	807.625	807.625	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Hipotecaria	0	0	1.568.744	1.568.744	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,890%	1,890%	Hipotecaria	0	0	539.199	539.199	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,220%	2,220%	Hipotecaria	0	0	536.558	536.558	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,280%	4,280%	Hipotecaria	0	0	431.997	431.997	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,270%	4,270%	Hipotecaria	0	0	613.975	613.975	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,230%	4,230%	Hipotecaria	0	0	537.196	537.196	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,860%	1,860%	Hipotecaria	0	0	1.966.093	1.966.093	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	3.650.884	3.650.884	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	5.291.520	0	0	5.291.520	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	5.441.623	0	0	5.441.623	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,990%	3,990%	Hipotecaria	3.763.102	0	0	3.763.102	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,750%	3,750%	Hipotecaria	4.036.097	0	0	4.036.097	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	476.041	0	0	476.041	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	471.809	0	0	471.809	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,180%	2,180%	Hipotecaria	5.201.775	0	0	5.201.775	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,900%	3,900%	Hipotecaria	2.684.787	0	0	2.684.787	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	16.442.552	16.442.552	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	2.249.034	2.249.034	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	3.715.608	3.715.608	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	475.650	0	0	475.650	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	1.192.629	0	0	1.192.629	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,880%	2,880%	Hipotecaria	0	0	1.931.261	1.931.261	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,880%	2,880%	Hipotecaria	0	0	7.838.065	7.838.065	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,160%	4,160%	Hipotecaria	0	0	2.672.440	2.672.440	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	731.897	0	0	731.897	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	150.281	0	0	150.281	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	2.563.503	0	0	2.563.503	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.280.786	0	0	3.280.786	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	2.438.809	0	0	2.438.809	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	6.074.588	0	0	6.074.588	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.432.207	0	0	3.432.207	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.776.338	0	0	3.776.338	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	5.722.360	0	0	5.722.360	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	2.623.508	0	0	2.623.508	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	5.459.291	5.459.291	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.187.096	0	0	3.187.096	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	6.017.095	0	0	6.017.095	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.902.214	0	0	3.902.214	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.935.363	0	0	3.935.363	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	477.847	0	0	477.847	0	0	0

País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2017 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2017 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\$	
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.688.204	0	0	3.688.204	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	1.194.661	0	0	1.194.661	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	1.324.807	0	0	1.324.807	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,284%	4,284%	Hipotecaria	0	0	6.715.642	6.715.642	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,768%	3,768%	Hipotecaria	6.346.261	0	0	6.346.261	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	0	301.100	0	301.100	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	1.199.551	0	0	1.199.551	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	2.210.761	0	0	2.210.761	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	282.361	0	0	282.361	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	1.429.158	0	0	1.429.158	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Hipotecaria	0	0	523.865	523.865	0	0	0
Total Préstamos bancarios							118.455.306	20.042.827	231.812.941	370.311.074	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,640%	2,640%	Prenda	0	0	2.556.094	2.556.094	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,640%	2,640%	Prenda	0	0	490.404	490.404	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,640%	2,640%	Prenda	0	0	434.850	434.850	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,684%	3,684%	Hipotecaria	3.481.478	0	0	3.481.478	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,780%	3,780%	Hipotecaria	0	3.407.888	0	3.407.888	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,684%	3,684%	Hipotecaria	796.826	0	0	796.826	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,684%	3,684%	Hipotecaria	1.450.628	0	0	1.450.628	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,684%	3,684%	Hipotecaria	2.530.344	0	0	2.530.344	0	0	0
Total Factoring							8.259.276	3.407.888	3.481.348	15.148.512	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,501%	5,501%	Seguro de Tasa	0	0	8.577.395	8.577.395	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	20.635	0	0	20.635	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	51.740	0	0	51.740	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,880%	2,880%	Seguro de Tasa	0	0	133.424	133.424	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,880%	2,880%	Seguro de Tasa	0	0	541.506	541.506	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	20.652	0	0	20.652	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	20.468	0	0	20.468	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,180%	2,180%	Seguro de Tasa	165.669	0	0	165.669	0	0	0
Chile	BBVA	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio	0	0	7.543	7.543	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	111.212	0	0	111.212	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	31.751	0	0	31.751	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	6.520	0	0	6.520	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	3,900%	3,900%	Seguro de Tasa	0	0	143.537	143.537	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,501%	5,501%	Seguro de Tasa	0	0	2.859.904	2.859.904	0	0	0
Total Instrumentos Derivados							428.647	0	12.263.309	12.691.956	0	0	0
Totales							127.143.229	23.450.715	247.557.598	398.151.542	0	0	0

Para los “Otros pasivos financieros”, la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que no existen gastos operacionales asociados a estos pasivos financieros.

A continuación, se presenta un detalle de los préstamos bancarios calculados en función de los flujos futuros (no descontados) que la sociedad deberá desembolsar.

Detalle de créditos bancarios al 30.06.2018					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda Cursu	Tasa Caratula	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	UF	1,67%	1.933.039	0	0	0	0	0	1.933.039
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	3,94%	6.179.106	0	0	0	0	0	6.179.106
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	3,71%	0	5.523.680	0	0	0	0	5.523.680
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,64%	176.750	0	0	0	0	0	176.750
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	0	2.376.402	0	0	0	2.376.402
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	3.379.091	0	0	0	0	3.379.091
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	0	22.936.951	0	0	0	22.936.951
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	0	8.486.053	0	0	0	8.486.053
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	3,96%	0	2.100.041	0	0	0	0	2.100.041
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	313.795	0	0	0	0	0	313.795
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	0	3.514.170	0	0	0	0	3.514.170
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	5.416.443	0	0	0	0	0	5.416.443
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,60%	0	2.607.924	0	0	0	0	2.607.924
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,48%	0	2.829.872	0	0	0	0	2.829.872
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,80%	2.483.449	0	0	0	0	0	2.483.449
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,04%	1.010.328	0	0	0	0	0	1.010.328
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,92%	0	24.812.689	0	0	0	0	24.812.689
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,68%	4.031.481	0	0	0	0	0	4.031.481
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,61%	1.904.933	0	0	0	0	0	1.904.933
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,59%	0	0	2.759.059	0	0	0	2.759.059
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,75%	0	2.743.788	0	0	0	0	2.743.788
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	3.751.379	0	0	0	0	3.751.379
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,92%	3.777.342	0	0	0	0	0	3.777.342
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,86%	2.014.108	0	0	0	0	0	2.014.108
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,91%	5.381.367	0	0	0	0	0	5.381.367
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,04%	0	533.872	0	0	0	0	533.872
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,04%	0	538.661	0	0	0	0	538.661
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,98%	5.803.345	0	0	0	0	0	5.803.345
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,98%	5.643.264	0	0	0	0	0	5.643.264
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,02%	4.334.905	0	0	0	0	0	4.334.905
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	2.444.681	0	0	0	0	0	2.444.681
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	3.288.685	0	0	0	0	0	3.288.685
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	3.440.470	0	0	0	0	0	3.440.470
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	6.089.213	0	0	0	0	0	6.089.213
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	3.785.430	0	0	0	0	0	3.785.430
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	5.736.137	0	0	0	0	0	5.736.137
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	2.629.825	0	0	0	0	0	2.629.825
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	3,89%	6.419.908	0	0	0	0	0	6.419.908
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	UF	1,80%	0	0	2.728.234	0	0	0	2.728.234
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	UF	1,82%	0	0	1.364.117	0	0	0	1.364.117
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	US\$	2,91%	0	0	6.407.225	0	0	0	6.407.225
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,54%	0	0	87.023	0	0	0	87.023
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,54%	0	0	161.154	0	0	0	161.154
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,08%	0	622.219	0	0	0	0	622.219
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,14%	0	438.644	0	0	0	0	438.644
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,89%	0	553.356	0	0	0	0	553.356
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,24%	0	542.345	0	0	0	0	542.345
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,28%	0	546.632	0	0	0	0	546.632
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,90%	548.307	0	0	0	0	0	548.307
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	546.733	0	0	0	0	546.733
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,32%	0	2.785.983	0	0	0	0	2.785.983

Detalle de créditos bancarios al 30.06.2018					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda Curse	Tasa Caratula	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,13%	8.314.710	0	0	0	0	0	8.314.710
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,20%	0	0	1.773.379	0	0	0	1.773.379
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	5.329.776	0	0	0	0	0	5.329.776
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ESTADO	US\$	2,98%	2.892.028	0	0	0	0	0	2.892.028
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	CHILE	PESOS	3,48%	0	2.207.001	0	0	0	0	2.207.001
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	1.777.759	0	0	0	0	1.777.759
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	298.379	0	0	0	0	298.379
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,82%	0	450.745	0	0	0	0	450.745
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,13%	0	409.658	0	0	0	0	409.658
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,95%	515.508	0	0	0	0	0	515.508
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,05%	0	274.371	0	0	0	0	274.371
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,78%	0	479.818	0	0	0	0	479.818
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,62%	0	0	341.040	0	0	0	341.040
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,12%	0	505.251	0	0	0	0	505.251
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	478.997	0	0	0	0	0	478.997
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,00%	0	887.186	0	0	0	0	887.186
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,00%	0	6.994.140	0	0	0	0	6.994.140
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,00%	0	2.664.774	0	0	0	0	2.664.774
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,94%	1.008.719	0	0	0	0	0	1.008.719
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	3,94%	5.581.104	0	0	0	0	0	5.581.104
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,64%	2.667.396	0	0	0	0	0	2.667.396
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,64%	548.017	0	0	0	0	0	548.017
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,99%	0	3.967.359	0	0	0	0	3.967.359
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,83%	0	0	5.561.112	0	0	0	5.561.112
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	0	13.441.224	0	0	0	13.441.224
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,84%	0	3.213.083	0	0	0	0	3.213.083
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	3,96%	0	11.139.310	0	0	0	0	11.139.310
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	4.164.681	0	0	0	0	0	4.164.681
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,40%	0	3.570.688	0	0	0	0	3.570.688
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,68%	795.897	0	0	0	0	0	795.897
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,68%	5.769.048	0	0	0	0	0	5.769.048
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	16.895.154	0	0	0	0	16.895.154
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	3.817.280	0	0	0	0	3.817.280
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	888.606	0	0	0	0	888.606
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,90%	0	2.073.846	0	0	0	0	2.073.846
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,88%	0	6.775.390	0	0	0	0	6.775.390
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	3,04%	0	1.349.511	0	0	0	0	1.349.511
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	3,04%	0	538.218	0	0	0	0	538.218
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	6.031.581	0	0	0	0	0	6.031.581
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	3.194.769	0	0	0	0	0	3.194.769
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	3.911.608	0	0	0	0	0	3.911.608
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	3.944.838	0	0	0	0	0	3.944.838
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,19%	0	0	3.349.329	0	0	0	3.349.329
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	3,84%	0	302.390	0	0	0	0	302.390
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	3,77%	1.188.848	0	0	0	0	0	1.188.848
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	3,94%	2.887.206	0	0	0	0	0	2.887.206
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	0	16.946.372	0	0	0	16.946.372
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,99%	0	4.165.140	0	0	0	0	4.165.140
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,84%	0	6.412.862	0	0	0	0	6.412.862
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	3,96%	0	416.225	0	0	0	0	416.225
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	3,96%	0	4.989.604	0	0	0	0	4.989.604

Detalle de créditos bancarios al 30.06.2018					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda Curse	Tasa Caratula	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	UF	1,90%	0	5.476.555	0	0	0	0	5.476.555
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	3,95%	0	2.690.436	0	0	0	0	2.690.436
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	3,04%	0	2.900.712	0	0	0	0	2.900.712
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	3,04%	0	170.050	0	0	0	0	170.050
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	3,04%	0	828.173	0	0	0	0	828.173
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	1.197.537	0	0	0	0	0	1.197.537
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	1.327.997	0	0	0	0	0	1.327.997
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,94%	3.697.084	0	0	0	0	0	3.697.084
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,28%	0	6.946.331	0	0	0	0	6.946.331
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,19%	0	0	1.915.309	0	0	0	1.915.309
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	3,77%	2.191.036	0	0	0	0	0	2.191.036
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	3,77%	283.730	0	0	0	0	0	283.730
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	3,77%	1.416.406	0	0	0	0	0	1.416.406
Totales					154.124.832	164.847.084	90.633.983	0	0	0	409.605.899

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2017					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda Curse	Tasa Caratula	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	4,11%	0	8.897.106	0	0	0	0	8.897.106
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	UF	1,67%	0	0	1.907.371	0	0	0	1.907.371
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	2.374.714	0	0	0	0	2.374.714
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	3.477.232	0	0	0	0	3.477.232
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,00%	0	2.395.733	0	0	0	0	2.395.733
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	22.920.653	0	0	0	0	22.920.653
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	8.480.024	0	0	0	0	8.480.024
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,64%	0	0	450.201	0	0	0	450.201
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	2.126.898	0	0	0	0	2.126.898
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	310.877	0	0	0	0	0	310.877
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	0	3.483.120	0	0	0	0	3.483.120
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	5.362.732	0	0	0	0	0	5.362.732
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	3.512.210	0	0	0	0	0	3.512.210
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,78%	0	3.460.805	0	0	0	0	3.460.805
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,49%	2.443.452	0	0	0	0	0	2.443.452
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,04%	0	0	996.913	0	0	0	996.913
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	0	4.173.879	0	0	0	0	4.173.879
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,85%	2.691.572	0	0	0	0	0	2.691.572
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	2,04%	0	24.517.198	0	0	0	0	24.517.198
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,96%	0	2.706.076	0	0	0	0	2.706.076
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,80%	0	1.906.822	0	0	0	0	1.906.822
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,99%	3.766.376	0	0	0	0	0	3.766.376
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,96%	5.452.799	0	0	0	0	0	5.452.799
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,96%	5.302.388	0	0	0	0	0	5.302.388
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,75%	4.037.348	0	0	0	0	0	4.037.348
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	3.701.566	0	0	0	3.701.566
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,86%	0	0	1.987.363	0	0	0	1.987.363
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	472.627	0	0	0	0	0	472.627
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	476.867	0	0	0	0	0	476.867
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,18%	0	5.211.506	0	0	0	0	5.211.506
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	2.441.726	0	0	0	0	0	2.441.726
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.284.710	0	0	0	0	0	3.284.710
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.436.312	0	0	0	0	0	3.436.312
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	6.081.854	0	0	0	0	0	6.081.854
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.780.856	0	0	0	0	0	3.780.856
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	5.729.205	0	0	0	0	0	5.729.205
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	2.626.647	0	0	0	0	0	2.626.647
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	3,77%	6.357.466	0	0	0	0	0	6.357.466
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,18%	86.405	0	0	0	0	0	86.405
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,18%	160.008	0	0	0	0	0	160.008
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,27%	0	622.798	0	0	0	0	622.798
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,28%	0	438.945	0	0	0	0	438.945
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,23%	0	544.085	0	0	0	0	544.085
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,89%	0	0	546.008	0	0	0	546.008
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	541.912	0	0	0	0	541.912
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,32%	0	0	2.785.983	0	0	0	2.785.983
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,13%	0	0	8.314.710	0	0	0	8.314.710
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	4,08%	0	5.525.482	0	0	0	0	5.525.482
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ESTADO	PESOS	3,90%	2.690.272	0	0	0	0	0	2.690.272
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	1.465.946	0	0	0	0	0	1.465.946
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,08%	0	1.778.212	0	0	0	0	1.778.212

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2017					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda Curse	Tasa Caratula	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	298.282	0	0	0	0	298.282
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,11%	0	445.321	0	0	0	0	445.321
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,92%	0	405.831	0	0	0	0	405.831
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	478.418	0	0	0	0	0	478.418
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	0	887.337	0	0	0	0	887.337
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	0	6.995.329	0	0	0	0	6.995.329
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	0	2.665.227	0	0	0	0	2.665.227
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,60%	999.111	0	0	0	0	0	999.111
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	4,11%	0	5.583.479	0	0	0	0	5.583.479
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,64%	0	0	2.631.977	0	0	0	2.631.977
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,64%	0	0	540.740	0	0	0	540.740
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,00%	0	3.993.521	0	0	0	0	3.993.521
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	13.431.673	0	0	0	0	13.431.673
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	US\$	2,67%	0	2.723.938	0	0	0	0	2.723.938
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	US\$	2,67%	0	2.612.356	0	0	0	0	2.612.356
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	11.281.767	0	0	0	0	11.281.767
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	0	4.125.081	0	0	0	0	4.125.081
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	805.405	0	0	0	0	0	805.405
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	0	824.010	0	0	0	0	824.010
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	0	5.972.820	0	0	0	0	5.972.820
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	16.670.810	0	0	0	16.670.810
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	3.766.592	0	0	0	3.766.592
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	2.279.895	0	0	0	2.279.895
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	1.194.697	0	0	0	0	0	1.194.697
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	476.474	0	0	0	0	0	476.474
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,88%	0	1.954.699	0	0	0	0	1.954.699
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,88%	0	7.933.186	0	0	0	0	7.933.186
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	6.024.292	0	0	0	0	0	6.024.292
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.190.908	0	0	0	0	0	3.190.908
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.906.881	0	0	0	0	0	3.906.881
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.940.071	0	0	0	0	0	3.940.071
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,13%	0	302.576	0	0	0	0	302.576
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	1.202.565	0	0	0	0	0	1.202.565
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	4,11%	0	2.888.435	0	0	0	0	2.888.435
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	16.934.331	0	0	0	0	16.934.331
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,00%	0	4.192.607	0	0	0	0	4.192.607
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	421.548	0	0	0	0	421.548
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	5.053.414	0	0	0	0	5.053.414
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	3,96%	5.365.849	0	0	0	0	0	5.365.849
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	2.557.582	0	0	0	0	0	2.557.582
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	4,16%	0	2.719.234	0	0	0	0	2.719.234
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	2.567.946	0	0	0	0	0	2.567.946
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	150.542	0	0	0	0	0	150.542
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	733.166	0	0	0	0	0	733.166
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	1.196.090	0	0	0	0	0	1.196.090
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	1.326.392	0	0	0	0	0	1.326.392
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.692.616	0	0	0	0	0	3.692.616
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,28%	0	0	6.946.331	0	0	0	6.946.331
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	2.216.316	0	0	0	0	0	2.216.316
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	283.080	0	0	0	0	0	283.080
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	1.432.749	0	0	0	0	0	1.432.749

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2017					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda Curse	Tasa Caratula	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	607.802	0	0	0	0	0	607.802
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	538.065	0	0	0	0	0	538.065
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	1.300.096	0	0	0	0	0	1.300.096
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	666.636	0	0	0	0	0	666.636
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	745.429	0	0	0	0	0	745.429
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	1.141.309	0	0	0	0	0	1.141.309
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	413.278	0	0	0	0	0	413.278
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	640.406	0	0	0	0	0	640.406
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	333.811	0	0	0	0	333.811
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	616.267	0	0	0	0	616.267
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	542.512	0	0	0	0	542.512
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	623.889	0	0	0	0	623.889
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,50%	0	1.600.142	0	0	0	0	1.600.142
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	SECURITY	PESOS	5,50%	0	533.381	0	0	0	0	533.381
Totales					121.764.826	214.479.204	53.526.460	0	0	0	389.770.490

18.3 Obligaciones por arrendamiento financiero

Por el período de tres meses terminado al 30 de junio de 2018 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, no existen saldos por obligaciones por arrendamiento financiero.

18.4 Operaciones de Factoring y Confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

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

Saldos al 30 de junio de 2018												
Empresa	Institución Financiera	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado M\$	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2017	13-07-2018	2,64%	2,64%	2.595.614		2.595.614	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2017	13-07-2018	2,64%	2,64%	533.270		533.270	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	26-04-2018	23-10-2018	3,84%	3,84%	3.113.882		3.113.882	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	11-05-2018	13-07-2018	2,64%	2,64%	175.368		175.368	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	31-05-2018	29-08-2018	3,60%	3,60%	2.569.154		2.569.154	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	27-06-2018	24-09-2018	3,48%	3,48%	2.782.409		2.782.409	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	27-06-2018	24-09-2018	3,48%	3,48%	2.169.350		2.169.350	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	24-04-2018	22-10-2018	3,84%	3,84%	6.214.893		6.214.893	Con Responsabilidad
									20.153.940	0	20.153.940	

Saldos al 31 de diciembre de 2017												
Empresa	Institución Financiera	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado M\$	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2017	13-07-2018	2,64%	2,64%	2.556.094	0	2.556.094	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2017	13-07-2018	2,64%	2,64%	490.404	0	490.404	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-12-2017	13-07-2018	2,64%	2,64%	434.850	0	434.850	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	23-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	796.826	0	796.826	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	25-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	3.481.478	0	3.481.478	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	28-11-2017	26-02-2018	3,78%	3,78%	3.407.888	0	3.407.888	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	25-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	1.450.628	0	1.450.628	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	23-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	2.530.344	0	2.530.344	Con Responsabilidad
									15.148.512	0	15.148.512	

Por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

El monto acumulado de operaciones de factoring cursadas durante el período terminados al 30 de junio de 2018 y el año terminado al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Para el período 2018			
M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
16.849.688	0	123.869,62	0

Para el año 2017			
M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
11.636.153	0	725.209,10	0

Para el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, no se realizaron operaciones de confirming.

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

19.1 El detalle de este rubro al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Al 30 de junio de 2018			
Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Anticipos y depósitos de clientes	70.739.357	0	70.739.357
Reconocimiento cierre de proyectos	9.389.439	0	9.389.439
Proveedores (19.2) (19.3)	7.206.587	1.738.171	8.944.758
Otras cuentas por pagar	4.946.177	1.389.321	6.335.498
Retenciones	4.891.368	14.489	4.905.857
Retenciones a subcontratistas	2.779.773	0	2.779.773
Documentos por pagar	2.039.768	371.314	2.411.082
Obligaciones por compras de terrenos	2.331.807	0	2.331.807
Dividendos por pagar	338.014	0	338.014
Total	104.662.290	3.513.295	108.175.585

Al 31 de diciembre de 2017			
Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Anticipos y depósitos de clientes	66.586.869	8	66.586.877
Reconocimiento cierre de proyectos	8.912.862	0	8.912.862
Proveedores (19.2) (19.3)	6.167.051	1.744.297	7.911.348
Otras cuentas por pagar	9.260.329	1.576.962	10.837.291
Retenciones	9.260.083	15.379	9.275.462
Retenciones a subcontratistas	2.641.774	0	2.641.774
Documentos por pagar	601.564	390.234	991.798
Obligaciones por compras de terrenos	2.575.192	0	2.575.192
Dividendos por pagar	12.961.301	0	12.961.301
Total	118.967.025	3.726.880	122.693.905

19.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar”, según plazos de vencimientos al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	30.06.2018				31.12.2017			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	4.256.853	1.565.261	569.591	6.391.705	3.260.218	1.356.035	431.281	5.047.534
31 a 60 Días	161.889	26.016	10.256	198.161	333.205	40.696	20.767	394.668
61 a 90 Días				0	0	0	2.174	2.174
91 a 120 Días				0	0	0	2.174	2.174
121 a 365 Días			26.686	26.686	0	0	13.044	13.044
366 y más			3.850	3.850	0	0	0	0
Total M\$	4.418.742	1.591.277	610.383	6.620.402	3.593.423	1.396.731	469.440	5.459.594
Período promedio de pago	50	20	45	38	50	20	45	38

19.3 El detalle de la morosidad del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Montos según días vencidos	30.06.2018				31.12.2017			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	50.289	1.418	18.966	70.673	56.592	8.654	586.499	651.745
31 a 60 Días	23.010	30.785	6.151	59.946	3.626	1.159	4.757	9.542
61 a 90 Días	21.705	11.088	16.520	49.313	20.864	4.233	101.055	126.152
91 a 120 Días	36.563	6.017	288	42.868	4.736	3.164	33.160	41.060
121 a 365 Días	12.054	21.736	682.429	716.219	50.341	19.886	74.636	144.863
366 y más	440.422	845.902	99.013	1.385.337	466.068	901.682	110.642	1.478.392
Total M\$	584.043	916.946	823.367	2.324.356	602.227	938.778	910.749	2.451.754

19.4 El detalle del rubro “Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes” al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Obligaciones por compras de terrenos	1.071.121	3.223.418
Otras cuentas por pagar	1.476.315	1.476.315
Total	2.547.436	4.699.733

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Provisiones	30.06.2018		31.12.2017	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	2.782.774	1.611.353	2.898.020	1.612.034
Total	2.782.774	1.611.353	2.898.020	1.612.034

Información adicional

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

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	30.06.2018			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Déficit Asociadas M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial 01.01.2018	2.898.020	1.612.034	0	1.612.034
Incremento (decremento) en provisiones	(115.246)	(681)	0	(681)
Total	2.782.774	1.611.353	0	1.611.353

Clase de provisiones	31.12.2017			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Déficit Asociadas M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial 01.01.2017	2.850.097	1.881.368	561.663	2.443.031
Incremento (decremento) en provisiones	47.923	(269.334)	(561.663)	(830.997)
Total	2.898.020	1.612.034	0	1.612.034

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Capital suscrito y pagado	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$	30.06.2017 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de junio de 2018, al 31 de diciembre de 2017 y al 30 de junio de 2017 el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

Efecto en patrimonio neto	30.06.2018 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2017	12.619.297
Dividendo efectivamente pagado en 2018	(17.747.067)
Efecto en patrimonio neto	(5.127.770)

Efecto en patrimonio neto	30.06.2017 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2016	10.582.032
Dividendo efectivamente pagado en 2017	(14.197.654)
Efecto en patrimonio neto	(3.615.622)

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$	30.06.2017 M\$
Primas de emisión			
Sobrepeso ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096	49.597.096
Otras reservas			
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior	(209.001)	(173.398)	(6.746)
Otras reservas varias			
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	(3.183.243)	(3.183.243)	2.655.748
Otras reservas	3.761.008	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	577.765	577.765	6.416.756
Total otras reservas	368.764	404.367	6.410.010

Información adicional

- Sobreprecio en venta de acciones propias: Corresponde al mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago de Socovesa S.A.
- 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.
- 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)
- 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 cada una de sus áreas de negocio.

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

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los períodos terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados) es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 30 de junio de 2018			Al 30 de junio de 2017		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Ventas de inmuebles	113.255.087	0	113.255.087	144.981.437	0	144.981.437
Casas	55.871.398	0	55.871.398	46.772.223	0	46.772.223
Departamentos	54.156.599	0	54.156.599	97.982.009	0	97.982.009
Oficinas y/o locales comerciales	3.227.090	0	3.227.090	227.205	0	227.205
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	7.122.928	0	7.122.928	5.291.595	0	5.291.595
Casas	925.420	0	925.420	1.644.156	0	1.644.156
Departamentos	6.197.508	0	6.197.508	3.647.439	0	3.647.439
Venta de terrenos	438.556	0	438.556	2.648.805	0	2.648.805
Otras ventas y servicios	2.224.452	53.127	2.277.579	1.616.605	0	1.616.605
Ventas y servicios varios	1.554.051	53.127	1.607.178	918.822	0	918.822
Venta de servicios (SELAR)	411.028	0	411.028	396.932	0	396.932
Ingresos por arriendos	259.373	0	259.373	300.851	0	300.851
Total	123.041.023	53.127	123.094.150	154.538.442	0	154.538.442

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados) es el siguiente:

Otros ingresos, por función	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Asesorías y servicios prestados	150.488	0
Remisión de acreedores	135.355	0
Reverso provisiones	110.960	204.093
Otros ingresos	59.593	46.699
Utilidad en venta de activos	29.085	86.910
Indemnizaciones recibidas	14.267	0
Total	499.748	337.702

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados) es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Remuneraciones de administración	12.581.354	10.984.086
Gastos de comercialización	3.497.368	4.188.702
Gastos generales	2.448.016	2.204.931
Gastos de mantención stock	2.074.911	2.141.853
Contribuciones	1.527.821	1.232.433
Honorarios de administración	1.137.717	1.633.197
Depreciaciones	193.131	229.365
Amortización intangibles	85.990	134.270
Donaciones	4.775	31.112
Total	23.551.083	22.779.949

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
En costo de explotación	523.709	503.414
En gastos de administración	193.131	229.365
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	43.757	49.408
Total	760.597	782.187

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Pérdida de activos incobrables	176.120	17.781
Otros gastos fuera de explotación	34.147	97.303
Multas e intereses	31.707	50.411
Pérdida en venta de activo fijo	4.308	691
Total	246.282	166.186

23.4 Ingresos financieros

Ingresos financieros	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Reajustes e intereses por activos financieros	279.430	308.814
Otros	37.828	12.788
Reajustes e intereses empresas relacionadas	0	77.879
Total	317.258	399.481

23.5 Costos financieros

Costos financieros	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	4.882.388	5.992.425
Otros gastos bancarios (a)	408.470	434.603
Intereses por factoring	152.420	128.111
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	140.511	68.922
Total	5.583.789	6.624.061

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

23.6 Diferencias de cambios

Diferencias de cambio	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Pasivos	2.317	(31)
Activos	(706)	(10)
Total	1.611	(41)

23.7 Resultados por unidades de reajustes

Resultados por unidades de reajustes	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Reajustes otros activos	2.161.314	482.623
Reajustes de impuestos	444.075	331.118
Reajustes de otros pasivos	(1.957.904)	(331.848)
Total	647.485	481.893

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

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.

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	109.106.719	110.596.184
Urbanizaciones	60.233.070	57.806.182
Bienes inmuebles	2.958.618	3.114.380
Propiedades de inversión, saldo Final	172.298.407	171.516.746

Movimientos de las propiedades de inversión	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldo Inicial	171.516.746	153.905.155
Adiciones, Propiedades de Inversión	27.393.060	46.654.871
Transferencias de (a) Inventarios	(26.455.637)	(24.805.528)
Ventas de Propiedades de Inversión	(112.007)	(5.001.601)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(43.755)	763.849
Cambios en Propiedades de Inversión, total	781.661	17.611.591
Propiedades de inversión, Saldo Final	172.298.407	171.516.746

- (1) Corresponde principalmente a las urbanizaciones asociadas a los terrenos clasificados en propiedades de inversión.

El detalle de los ingresos y costos por rentas de las Propiedades de Inversión al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados) es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	324.381	237.452
Depreciación de Propiedades de Inversión	(43.757)	(49.408)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	280.624	188.044

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

Propiedades de Inversión vendidas	30.06.2018 M\$	30.06.2017 M\$
Precio de ventas	115.397	2.574.639
Valor libro de la propiedad	(112.007)	(1.736.545)
Resultado de la venta	3.390	838.094

El detalle de las propiedades de inversión por comunas para el período terminado al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Comuna	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
LAMPA	22.074.446	21.186.095
PUERTO MONTT	16.558.931	16.445.998
SAN BERNARDO	13.347.288	11.921.637
TEMUCO	13.224.029	9.965.726
COLINA	11.665.571	11.665.571
RENCA	11.110.892	8.438.571
CONCEPCIÓN	10.462.375	10.319.040
SANTIAGO	10.292.332	3.910.472
LAS CONDES	8.172.254	8.896.656
BUIN	7.736.557	7.736.557
LO BARNECHEA	5.461.080	5.621.862
INDEPENDENCIA	5.406.746	
HUECHURABA	4.370.991	4.370.991
VALDIVIA	4.002.880	4.130.625
RANCAGUA	3.239.831	3.239.831
MAIPU	3.159.525	5.298.214
ÑUÑO A	2.743.144	11.115.488
MACHALI	2.601.133	2.601.133
PROVIDENCIA	2.521.156	2.797.737
OSORNO	2.449.510	2.493.703
PUNTA ARENAS	2.449.412	2.405.545
CHILLAN	2.176.856	2.215.135
TALCA	2.173.481	2.208.421
LOS ANGELES	1.501.665	1.786.261
PUCÓN	970.227	970.227
MACUL	837.103	3.858.606
GRANEROS	611.597	611.597
ANTOFAGASTA	281.230	4.498.343
LA UNION	265.551	263.008
MAULE	207.559	207.559
FRUTILLAR	175.017	175.017
LAUTARO	46.964	46.964
SAN MIGUEL	1.074	114.156
Total	172.298.407	171.516.746

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.06.2018				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.207)	(73)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	4.611.767	(230.302)	3.074.665	(153.542)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	3.228.317	470	1.614.159	235
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	11.441.639	10.945	3.813.498	3.648
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,670000%	668.483	1.919	445.678	1.279
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(345.711)	3.015	(346)	3
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	54.966	51	27.483	26
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	204.102	2.645	61.231	794
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	3.840.283	251.095	384.028	25.110
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	70.094.389	(1.012.923)	701	(10)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	(68.109)	(4.256)	0	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	71.910.203	2.373.069	1.338	44
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	363.244	299.224	91	75
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	(1) 0,000002%	8.987.774	(225.797)	1	0
Inmobiliaria Pílares S.A.	0,000053%	34.779.855	1.138.800	18	1
Total				9.422.520	(122.337)

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2017				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.133)	352	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	5.162.821	(404.421)	3.442.053	(269.628)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	3.227.848	1.197.250	1.613.924	598.625
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	11.430.696	(380.383)	3.809.851	(126.782)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,670000%	666.564	5.896	444.398	3.931
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(348.725)	2.984	(349)	3
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	54.914	(79.712)	27.457	(39.856)
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	201.458	(22.319)	60.437	(6.696)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	3.589.188	6.099.460	358.919	609.946
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	71.184.615	(917.188)	712	(9)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	(63.852)	742.407	0	1
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	74.926.580	7.699.208	1.394	143
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	64.020	108.025	16	27
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	(1) 0,000002%	9.213.571	36.086	1	0
Inmobiliaria Pílares S.A.	0,000053%	33.641.055	7.176.631	18	4
Total				9.758.806	769.709

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.06.2017				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.073)	412	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	5.413.303	(153.939)	3.609.049	(102.631)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	3.329.128	939.355	1.664.564	469.678
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	11.622.628	(188.451)	3.873.822	(62.811)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,670000%	669.817	9.149	446.567	6.100
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	(1) 95,000000%	22.313	11.256	21.197	10.693
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	(1) 95,000000%	117.996	41.327	112.096	39.261
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(349.395)	2.314	(349)	2
Consorcio Constructor CS Ltda.	(1) 50,000000%	(10.674.251)	5.081	(5.337.126)	2.541
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	132.298	(2.328)	66.149	(1.164)
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	203.777	(20.000)	61.133	(6.000)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	(1.186.886)	(214.409)	(118.689)	(21.441)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	(1) 95,000000%	(53.032)	(68.969)	(50.380)	(65.520)
Almagro División Inmobiliaria S.A.	(1) 95,000000%	57.016	27.078	54.165	25.724
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	(1) 95,000000%	135.193	93.873	128.433	89.179
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	72.497.838	229.400	725	2
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	(1.043.767)	(237.508)	(1)	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	72.228.074	2.690.940	1.343	50
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	6.267	50.272	2	13
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	(1) 0,000010%	14.122.899	(393.553)	1	0
Inmobiliaria Pílares S.A.	0,000053%	32.539.800	3.922.387	17	2
Total				4.532.693	383.678

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

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad Matriz ha estructurado la segmentación de sus negocios en dos áreas; el Negocio Desarrollo Inmobiliario y Negocio Ingeniería y Construcción, esta información es consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes.

Al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 30.06.2018	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción		
	M\$	M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.678.491	60.906	(838)	13.738.559
Otros activos financieros, corrientes	3.070.886	0	0	3.070.886
Otros activos no financieros, corrientes	1.436.761	0	0	1.436.761
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	89.626.238	1.329.149	0	90.955.387
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8.567.524	4.520.219	(12.904.704)	183.039
Inventarios, corrientes	246.620.632	0	0	246.620.632
Activos biológicos, corrientes	92.588	0	0	92.588
Activos por impuestos corrientes, corrientes	32.610.277	45.820	0	32.656.097
Total de Activos corrientes	395.703.397	5.956.094	(12.905.542)	388.753.949
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.853.882	0	0	2.853.882
Derechos por cobrar, no corrientes	2.920.126	3.356.607	0	6.276.733
Inventarios, no corrientes	152.303.662	0	0	152.303.662
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	48.517.237	0	(46.433.695)	2.083.542
Activos intangibles distintos de la plusvalía	62.266.117	0	0	62.266.117
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	18.876.990	72.149	0	18.949.139
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	1.498.370	6.515.031	0	8.013.401
Activos biológicos, no corrientes	0	0	0	0
Propiedad de inversión	172.298.407	0	0	172.298.407
Activos por impuestos diferidos	24.895.258	6.468.822	0	31.364.080
Total de Activos no corrientes	499.330.470	16.412.609	(46.433.695)	469.309.384
Total de activos	895.033.867	22.368.703	(59.339.237)	858.063.333
Patrimonio y pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	404.748.111	0	0	404.748.111
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	104.663.128	3.513.295	(838)	108.175.585
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8.373.635	8.384.060	(12.904.704)	3.852.991
Otras provisiones, corrientes	2.755.976	26.798	0	2.782.774
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	46.269	0	0	46.269
Otros pasivos no financieros, corrientes	16.270	0	0	16.270
Total de Pasivos Corrientes	520.603.389	11.924.153	(12.905.542)	519.622.000
Pasivos no corrientes				
Otras cuentas por pagar, no corrientes	1.071.121	1.476.315	0	2.547.436
Otras provisiones, no corrientes	1.611.353	0	0	1.611.353
Pasivo por impuestos diferidos	9.424.586	0	0	9.424.586
Total de Pasivos no corrientes	12.107.060	1.476.315	0	13.583.375
Total de pasivos	532.710.449	13.400.468	(12.905.542)	533.205.375
Patrimonio				
Capital emitido	127.688.597	45.550.000	(45.550.000)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	0	0	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	175.246.095	(31.381.052)	(6.084.062)	137.780.981
Otras reservas	368.764	(5.181.174)	5.181.174	368.764
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	352.900.552	8.987.774	(46.452.888)	315.435.438
Participaciones no controladoras	9.422.866	(19.539)	19.193	9.422.520
Patrimonio total	362.323.418	8.968.235	(46.433.695)	324.857.958
Total de patrimonio y pasivos	895.033.867	22.368.703	(59.339.237)	858.063.333

Estados de Situación Financiera al 31.12.2017	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción		
	M\$	M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.126.260	2.642.292	(14.904)	13.753.648
Otros activos financieros, corrientes	1.670.659	0	0	1.670.659
Otros activos no financieros, corrientes	1.388.986	264	0	1.389.250
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	146.255.916	3.055.289	0	149.311.205
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11.348.863	4.453.929	(15.726.752)	76.040
Inventarios, corrientes	241.802.694	0	0	241.802.694
Activos biológicos, corrientes	345.229	0	0	345.229
Activos por impuestos corrientes, corrientes	28.388.823	42.025	0	28.430.848
Total de Activos corrientes	442.327.430	10.193.799	(15.741.656)	436.779.573
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.908.605	0	0	2.908.605
Derechos por cobrar, no corrientes	3.340.045	2.452.435	0	5.792.480
Inventarios, no corrientes	119.679.187	0	0	119.679.187
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	49.198.339	0	(47.089.195)	2.109.144
Activos intangibles distintos de la plusvalía	62.843.858	0	0	62.843.858
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	18.160.842	86.062	0	18.246.904
Activos por impuestos, no corrientes	1.715.514	6.419.575	0	8.135.089
Activos biológicos, no corrientes	1.199.107	0	0	1.199.107
Propiedad de inversión	171.516.746	0	0	171.516.746
Activos por impuestos diferidos	24.096.744	6.468.822	0	30.565.566
Total de Activos no corrientes	467.559.408	15.426.894	(47.089.195)	435.897.107
Total de activos	909.886.838	25.620.693	(62.830.851)	872.676.680
Patrimonio y pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	398.151.542	0	0	398.151.542
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	118.981.927	3.726.880	(14.902)	122.693.905
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	7.837.816	11.196.458	(15.726.754)	3.307.520
Otras provisiones, corrientes	2.871.222	26.798	0	2.898.020
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	2.589.065	0	0	2.589.065
Otros pasivos no financieros, corrientes	15.570	0	0	15.570
Total de Pasivos Corrientes	530.447.142	14.950.136	(15.741.656)	529.655.622
Pasivos no corrientes				
Otras cuentas por pagar, no corrientes	3.223.418	1.476.315	0	4.699.733
Otras provisiones, no corrientes	1.612.034	0	0	1.612.034
Pasivo por impuestos diferidos	10.081.812	0	0	10.081.812
Total de Pasivos no corrientes	14.917.264	1.476.315	0	16.393.579
Total de pasivos	545.364.406	16.426.451	(15.741.656)	546.049.201
Patrimonio				
Capital emitido	127.688.597	45.550.000	(45.550.000)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	0	0	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	177.073.217	(31.155.255)	(6.739.349)	139.178.613
Otras reservas	404.367	(5.181.174)	5.181.174	404.367
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	354.763.277	9.213.571	(47.108.175)	316.868.673
Participaciones no controladoras	9.759.155	(19.329)	18.980	9.758.806
Patrimonio total	364.522.432	9.194.242	(47.089.195)	326.627.479
Total de patrimonio y pasivos	909.886.838	25.620.693	(62.830.851)	872.676.680

Al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados) la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 30.06.2018	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	123.041.023	53.127	123.094.150
Costo de ventas	(91.786.144)	(6.713)	(91.792.857)
Ganancia bruta	31.254.879	46.414	31.301.293
Otros ingresos, por función	499.740	8	499.748
Gasto de administración	(23.403.501)	(147.582)	(23.551.083)
Otros gastos, por función	(246.256)	(26)	(246.282)
Ingresos financieros	285.741	31.517	317.258
Costos financieros	(5.226.902)	(356.887)	(5.583.789)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que	9.697	0	9.697
Diferencias de cambio	1.611	0	1.611
Resultados por unidades de reajuste	446.937	200.548	647.485
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	3.621.946	(226.008)	3.395.938
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	211.863	0	211.863
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	3.833.809	(226.008)	3.607.801
Ganancia (Pérdida)	3.833.809	(226.008)	3.607.801
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.955.935	(225.797)	3.730.138
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(122.126)	(211)	(122.337)
Ganancia (pérdida)	3.833.809	(226.008)	3.607.801

Estados de Resultados al 30.06.2017	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	154.538.442	0	154.538.442
Costo de ventas	(110.392.970)	(50.745)	(110.443.715)
Ganancia bruta	44.145.472	(50.745)	44.094.727
Otros ingresos, por función	313.043	24.659	337.702
Gasto de administración	(22.636.403)	(143.546)	(22.779.949)
Otros gastos, por función	(165.890)	(296)	(166.186)
Ingresos financieros	399.275	206	399.481
Costos financieros	(6.322.174)	(301.887)	(6.624.061)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que	(230.708)	0	(230.708)
Diferencias de cambio	(41)	0	(41)
Resultados por unidades de reajuste	401.872	80.021	481.893
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	15.904.446	(391.588)	15.512.858
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(3.482.876)	164	(3.482.712)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	12.421.570	(391.424)	12.030.146
Ganancia (Pérdida)	12.421.570	(391.424)	12.030.146
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	12.040.021	(393.553)	11.646.468
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	381.549	2.129	383.678
Ganancia (pérdida)	12.421.570	(391.424)	12.030.146

- a) Al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados) el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 30 de junio de 2018			Al 30 de junio de 2017		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Ventas de inmuebles	113.255.087	0	113.255.087	144.981.437	0	144.981.437
Casas	55.871.398	0	55.871.398	46.772.223	0	46.772.223
Departamentos	54.156.599	0	54.156.599	97.982.009	0	97.982.009
Oficinas y/o locales comerciales	3.227.090	0	3.227.090	227.205	0	227.205
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	7.122.928	0	7.122.928	5.291.595	0	5.291.595
Casas	925.420	0	925.420	1.644.156	0	1.644.156
Departamentos	6.197.508	0	6.197.508	3.647.439	0	3.647.439
Venta de terrenos	438.556	0	438.556	2.648.805	0	2.648.805
Otras ventas y servicios	2.224.452	53.127	2.277.579	1.616.605	0	1.616.605
Ventas y servicios varios	1.554.051	53.127	1.607.178	918.822	0	918.822
Venta de servicios (SELAR)	411.028	0	411.028	396.932	0	396.932
Ingresos por arriendos	259.373	0	259.373	300.851	0	300.851
Total	123.041.023	53.127	123.094.150	154.538.442	0	154.538.442

Al 30 de junio de 2018 y 2017 (No auditados) la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 30.06.2018	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción 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	192.587.589	313.330	(329.701)	192.571.218
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(119.689.929)	(696.572)	343.767	(120.042.734)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(43.659.180)	(22)	0	(43.659.202)
Otros pagos por actividades de operación	(8.574.090)	965.204	0	(7.608.886)
Dividendos pagados	(17.964.990)	0	0	(17.964.990)
Intereses pagados	(19.348.553)	0	0	(19.348.553)
Intereses recibidos	179.604	715	0	180.319
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(398.188)	0	0	(398.188)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(16.867.737)	582.655	14.066	(16.271.016)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	165.499	0	0	165.499
Compras de propiedades, plantas y equipos	(260.453)	0	0	(260.453)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	1.272.444	0	0	1.272.444
Compras de activos intangibles	(459.138)	0	0	(459.138)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(521.388)	0	0	(521.388)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	196.964	0	0	196.964
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	45.993.417	0	0	45.993.417
Total importes procedentes de préstamos	45.993.417	0	0	45.993.417
Préstamos de entidades relacionadas	3.437.483	0	(3.164.041)	273.442
Pagos de préstamos	(30.207.896)	0	0	(30.207.896)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	(3.164.041)	3.164.041	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	19.223.004	(3.164.041)	0	16.058.963
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	2.552.231	(2.581.386)	14.066	(15.089)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	2.552.231	(2.581.386)	14.066	(15.089)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	11.126.260	2.642.292	(14.904)	13.753.648
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	13.678.491	60.906	(838)	13.738.559

Estados de Flujo de Efectivo al 30.06.2017	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción 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	183.333.810	167.244	(1.283)	183.499.771
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(105.493.542)	(204.892)	1.283	(105.697.151)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(37.233.801)	0	0	(37.233.801)
Otros pagos por actividades de operación	(2.590.627)	243	0	(2.590.384)
Dividendos pagados	(14.197.894)	0	0	(14.197.894)
Dividendos recibidos	189.022	0	0	189.022
Intereses pagados	(11.084.908)	0	0	(11.084.908)
Intereses recibidos	217.492	206	0	217.698
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(2.939.962)	(1.065)	0	(2.941.027)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	10.199.590	(38.264)	0	10.161.326
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	105.620	0	0	105.620
Compras de propiedades, plantas y equipos	(651.557)	0	0	(651.557)
Compras de activos intangibles	(427.893)	0	0	(427.893)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(277.492)	0	0	(277.492)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.251.322)	0	0	(1.251.322)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	51.783.768	0	0	51.783.768
Total importes procedentes de préstamos	51.783.768	0	0	51.783.768
Préstamos de entidades relacionadas	0	17.313	(17.313)	0
Pagos de préstamos	(63.243.072)	0	0	(63.243.072)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.019.309)	0	17.313	(1.001.996)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(12.478.613)	17.313	0	(12.461.300)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(3.530.345)	(20.951)	0	(3.551.296)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(3.530.345)	(20.951)	0	(3.551.296)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	12.263.393	117.433	(1.044)	12.379.782
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	8.733.048	96.482	(1.044)	8.828.486

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 30 de junio de 2018.

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

a.2 Juicios Civiles al 30 de junio de 2018.

a.2.1. Estadio Temuco.

Caso cerrado con resultado favorable a la empresa por UF 99.857,80.-, a pagar por la Ilustre Municipalidad de Temuco en 3 cuotas anuales considerando un interés de un 2,25% anual sobre unidades de Fomento. La primera cuota fue debidamente pagada con fecha 29 de marzo de 2018

a.2.2. Hospital Cañete.

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

Al cierre de la presente, la causa se encontraba en etapa de fallo, el que fue emitido durante el mes de julio, según se informa en nota 34 a los estados financieros consolidados intermedios “Hechos posteriores”.

a.2.3. Sernac Cláusulas Abusivas.

Nuestras filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. e Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. han sido demandadas por el Sernac para que sean declaradas nulas algunas cláusulas estimadas abusivas por tal entidad, contenidas en los actos y contratos suscritos con clientes durante el proceso inmobiliario.

La cuantía de la causa es indeterminada, estimándose en esta etapa que una eventual sentencia desfavorable no tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

La causa se encuentra actualmente en estado de fallo. Hemos revisado nuestras estimaciones preliminares y estamos considerando que el fallo de primera instancia debiera emitirse durante el segundo semestre de 2018.

a.2.4. Proyecto Los Conquistadores – Valdivia.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada en sede civil para hacer

efectivas garantías de post venta del “Proyecto Los Conquistadores”, Valdivia.

Se trata de 6 demandas que consideran un universo de aproximadamente 75 clientes.

De estas causas, las 2 principales fueron resueltas mediante la suscripción de un avenimiento y transacción en virtud de la cual la empresa efectuó un pago único y total de \$80.000.000.- y \$23.000.000.- respectivamente.

De las causas restantes, 3 fueron falladas favorablemente a los intereses de la empresa. Una de las causas fue terminada mediante el pago de un fallo desfavorable por \$ 3.800.000.- y la última de ellas se encuentra pendiente.

a.2.5. Edificio Antillas

Nuestra coligada Consorcio Inmobiliario Macul ha sido demandada por situaciones de postventa en uno de los edificio construidos por ella a través de Constructora Siena S.A.. La demanda fue objeto de una transacción extrajudicial mediante la cual se le puso término, mediando un pago de \$55.000.000.-

a.2.6 Otras Causas.

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

a.3. Juicios Arbitrales al 30 de junio de 2018

No existen causas arbitrales que informar.

a.4. Otras Acciones Legales al 30 de junio de 2018.

No existen otras acciones legales que informar.

a.5. Contingencias Tributarias al 30 de junio de 2018.

a.5.1. IVA Obras de Urbanización Costanera del Estrecho Punta Arenas.

Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. ha reclamado una liquidación efectuada por el Servicio de Impuestos Internos de Punta Arenas respecto del aprovechamiento de crédito especial IVA en la ejecución de obras de urbanización del proyecto del Servicio de Vivienda y Urbanismo “Mejoramiento Costanera del Estrecho”.

La liquidación reclamada es por un monto de M\$ 631.044.- más reajustes, intereses y multas. El Tribunal Tributario de primera instancia falló en contra de los intereses de la empresa, en virtud de lo cual se ha efectuado una provisión contable por la suma de M\$ 1.367.180.- en el rubro “Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes”. El fallo fue apelado por la empresa

pese a lo cual fue posteriormente confirmado por la I. Corte de Apelaciones de Santiago. Actualmente se encuentra en trámite un recurso de casación en contra del fallo, el cual debiese resolverse durante el segundo semestre de 2018.

a.5.2. Gastos Rechazados 2014 – Socovesa S.A.

Nuestra matriz Socovesa S.A. fue citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2014 por un monto de M\$ 434.177. Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Comité de Directores, Directorio y Junta de Accionistas, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Se estima que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el segundo semestre de 2018.

a.5.3 Gastos Rechazados 2015 – Socovesa S.A.

Nuestra matriz Socovesa S.A. fue citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2015 por un monto de M\$ 756.204. Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Comité de Directores, Directorio y Junta de Accionistas, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Se estima que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el primer semestre de 2018.

a.5.4 Gastos Rechazados 2013 - Inmobiliaria Los Condores 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 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.

Se estima que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el segundo semestre de 2018.

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.

A la fecha no existen comfort letter vigentes ni Garantías emitidas por Socovesa S.A.

c. Compromisos

Existen promesas de compra de opciones por terreno vigentes de nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. por un monto total de UF 527.132,61 (ver nota 3.2 y 14 a los estados financieros consolidados intermedios).

27.2 Sanciones administrativas

Para el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Comisión para el Mercado Financiero u otras autoridades administrativas.

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

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 30 de junio de 2018 (No auditado), existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	311.626
Cheques en garantía	8.570
Total	320.196

(a) Garantías a favor de terceros

Acceptor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 30.06.2018 M\$
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	563.864
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTOALEGRE	6.159.208
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA PARQUE B	12.016.615
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO	4.399.596
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.711.823
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANCISCO COOK 777 - 789	698.795
SCOTIABANK	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NANSEN - COOK 1	22.629.176
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ZAMORA 4464	7.258.507
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MARTIN DE ZAMORA	17.092.453
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PEDRO DE VALDIVIA	5.649.730
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.357.189
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	396.953
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLÓN 4947	9.653.558
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	390.434
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PADRE HURTADO 1777	6.590.619
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.444.995
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.823.548
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.716.868
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.131.447
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA NUNOA	9.807.140
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.331.780
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	366.257
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	403.389
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	390.163
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	368.273
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL LLANO	6.159.446
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA II	4.078.324
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.314.688
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA III	1.589.630
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV	2.236.715
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	361.510
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	113.447
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	130.162
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL MACKENNA 1	12.540.263
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.660.514
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MARCHANT PEREIRA	6.329.080
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	649.339
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BUSTAMANTE	11.843.152
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SEMINARIO	3.402.695
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS A Y B	8.765.456
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS (DOS ETSPAS ADICIONALES)	11.508.176
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS (DOS ETSPAS ADICIONALES)	2.211.484
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE	9.493.583
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE 2	9.123.438
BANCO CHILE	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.463.871
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DIECIOCHO	4.793.903
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DIAGONAL VICUÑA MACKENNA	5.802.254
BANCO CHILE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICUÑA MACKENNA MACUL	5.835.551
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SEPTIMA AVENIDA	8.228.102
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FERNANDEZ ALBANO 2	8.636.004
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FREIRE - SANTA CLARA	1.966.947
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.744.218
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.461.046
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.743.847
BCI	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.869.949
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.437.213
ITAU CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.757.484
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE	12.992.870
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.285.232
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALQUINTA	8.565.958
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA III	8.527.338
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.199.181
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR	15.363.743
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR B	6.292.361
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	JARDIN INFANTIL SINGULAR	34.057
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.755.842

Acceptor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 30.06.2018 M\$
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.681.250
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA CASTANOS	6.156.730
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA MAITENES	2.445.158
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	968.047
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.373.283
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	11.757.235
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO LOS BRAVOS VI	6.532.662
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS VII	5.011.065
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO LOS BRAVOS II	2.611.669
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	564.006
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	744.829
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS VI	1.038.524
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS IV	734.455
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	722.722
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS III	1.195.393
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	URBANIZACION	12.133
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.139.962
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	966.200
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.239.200
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRADOS DS116	6.257.571
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BOSQUES DE STA. CLARA VI	239.785
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BOSQUES DE STA. CLARA IV	79.521
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRADOS DE SANTA CLARA V	5.508.478
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	646.868
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.640.390
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA GRANEROS II	5.818.712
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	487.093
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.620.781
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.210.711
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.179.247
BBVA	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.061.677
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LINDEROS	9.737.909
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MAGNOLIO	5.071.873
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	245.162
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.055.141
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	511.484
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	255.917
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	169.579
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	237.015
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	12.493
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	987.221
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	47.160
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	589.535
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VI	2.265.720
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.009.980
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL SAN PEDRO IV	2.705.964
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL SAN PEDRO VIII	1.763.691
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	686.411
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	1.455.862
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.854.067
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO CASTAÑO II	3.069.444
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO CASTAÑO III	1.114.840
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	589.644
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LIENTUR	1.026.602
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE SEVILLA	370.690
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	90.792
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO MADEROS III	732.200
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	454.067
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	467.434
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA	5.747.387
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA V	4.378.265
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	996.510
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.526.987
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAIPO IV	4.063.336
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAIPO V	3.793.021
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.997.989
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	598.481
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DE MIRASUR IX	1.278.961
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA MARIA LABRANZA VI	1.301.421
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	346.763
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.141.346
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON III	4.468.047
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II	5.424.383
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON	8.382.049
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON IV	2.937.846
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	509.716
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II - EQUIPAMIENTO	16.923
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON III	13.220
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	404.724
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	540.450
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TOROBAYO II	1.608.152
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	243.668
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	168.211
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	145.725
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	137.315
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	55.377
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TOROBAYO	339.241
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	634.429
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE	3.537.077
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	127.565
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	120.639
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	636.547
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BRISAS DE MIRASUR	4.231.391
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BRISAS DE MIRASUR II	1.110.957
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	484.132
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.979.237
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	229.585
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	376.173
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	157.127
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	143.344
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	154.370
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	400.049

Acreeedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 30.06.2018 M\$
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	52.987
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BOSQUEMAR IX	3.302.805
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	267.025
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BOSQUEMAR IX E2	652.462
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	963.783
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	36.063
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	654.884
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	19.232
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	86.591
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	34.977
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	120.604
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	843.280
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	75.895
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.497.113
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	2.595.614
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	533.270
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	3.113.882
BCI FACTORING	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	175.368
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	2.569.154
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	2.782.409
BANCO CHILE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	2.169.350
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	6.214.893
Total Garantías al 30.06.2018					577.093.484

29. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos acumulados en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad a través de su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.136.886	2.136.886
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.338.614	2.338.614

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

30. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Detalle	30.06.2018	30.06.2017
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,1559%	0,2767%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	3.370.827	3.357.854
Total de costos financieros M\$	8.954.616	9.981.915
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	37,64%	33,64%

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.

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 riesgo.

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

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

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

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

31.2 Factores de Riesgo

La Matriz de riesgo levantada por el directorio esta segmentada de acuerdo con la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

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

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

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

- Riesgo de Ciclo Económico

El riesgo de Ciclo Económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser pro-cíclico ante los shocks económicos, sobre-reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La empresa tiene un asesor externo en esta materia, que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos. Por otro lado, el ciclo político ha permeado crecientemente a la economía, en lo concreto el gobierno anterior afectó en forma relevante variables como, expectativas de las familias, de empresarios, el clima de negocios y las decisiones de consumo e inversión. De hecho, la importante merma en el ritmo de crecimiento que se registró en años anteriores está explicada en un porcentaje relevante por factores político-institucionales. Discusiones sobre una reforma constitucional, en un extremo, o las polémicas reformas tributaria y laboral, en lo más concreto, fueron fuente de mucho ruido e incertidumbre, con impacto real en las decisiones de empresas y consumidores. A pesar de todo ello las ventas inmobiliarias tuvieron un relativo buen registro, en parte por la distorsión que la propia reforma tributaria tuvo sobre las ventas de viviendas (efecto IVA). El gobierno actual ha generado optimismo que se ve reflejado en el Índice Mensual de Confianza Empresarial y en los índices de Crecimiento del PIB, lo que hemos comprobado internamente en el mejor desempeño de nuestras promesas de compraventa, respecto a lo presupuestado.

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas político-económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente disminuir la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos, abordando distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. No obstante, el efecto de un cambio en las expectativas económicas afecta principalmente las ventas en verde futuras, pues las ya realizadas están

respaldadas con promesas de compraventa.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo Económico”, se espera que el dinamismo de la economía en el 2018 sea mejor al visto durante los últimos años, lo que se ha podido constatar en el primer semestre. Esperamos que en materia inmobiliaria la demanda retorne a los niveles de tendencia de largo plazo. El presupuesto de promesas de viviendas de Empresas Socovesa considera un crecimiento de 8% en UF respecto al año anterior. El desempeño real, no obstante, ha estado mejor que lo presupuestado llegando el crecimiento al cierre de junio a 19%. Esta alza viene asociada a un aumento de la oferta, que es factible dado el sano equilibrio inmobiliario en el que se encuentra la empresa, que supo ajustar adecuadamente sus stocks de viviendas, lo que hace disminuir este tipo de riesgo. Lo anterior se basa en la expectativa de que se mantengan relativamente bajas las tasas de interés de corto y largo plazo relevantes para el financiamiento de las obras de construcción y créditos hipotecarios respectivamente. Adicionalmente, la compañía se mantiene siempre cautelosa respecto a los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria. Por otro lado, se está monitoreando permanentemente la tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, la cual a la fecha se mantiene en niveles sanos.

- **Competencia**

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

Este riesgo se ha mitigado con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear períodos de menor demanda inmobiliaria. Si bien en el pasado reciente este riesgo se materializó, observándose en el mercado una mayor tendencia a realizar descuentos, mecanismo necesario para absorber la mayor oferta que se generó durante el 2015, pensamos que en un escenario de mayor crecimiento económico el riesgo de sobrestock está más acotado. A Empresas Socovesa el ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), le permite debatir temas con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información y estar bien preparada para enfrentar distintos escenarios competitivos. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que en la medida que el país se desarrolla están teniendo cada vez mayor relevancia.

- **Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público**

Si bien en las viviendas sobre UF 2.000 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.000, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda.

Las ventas de la compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes.

En relación con estos riesgos, no se esperan cambios relevantes en las tasas de interés de créditos hipotecarios, aunque es dable esperar que las tasas tengan una tendencia al alza, pero acotada. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a la política observada en los últimos años producto de la nueva norma de la SBIF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%. Durante el 2018 se espera un otorgamiento de subsidios inferior al de los años anteriores. Empresas Socovesa ha tenido en el pasado un muy buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio.

- Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la empresa.

Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales.

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

Respecto a estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. Ejemplo de esto es el debate que se generó en torno a los llamados "guetos verticales", debate en el cual nuestro Gerente General Corporativo, Mauricio Varela, tuvo una participación activa y que a la larga ha resultado en que tanto nuestra empresa como gran parte de la industria tome conciencia de la responsabilidad social que le compete a los distintos actores de la industria inmobiliaria en el desarrollo de la ciudad. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

Otros cambios que han impactado en el pasado reciente a las empresas inmobiliarias y constructoras fueron la reforma tributaria que hizo a las inmobiliarias sujetos de IVA, y la reforma

laboral que facultó a trabajadores de obras o faena transitoria a negociar colectivamente.

Recientemente se aprobó una ley que fija aportes y mitigaciones viales a todos los proyectos inmobiliarios. La nueva normativa establece dos instrumentos:

- Las mitigaciones, que son obras concretas y medidas de gestión de tránsito en el entorno próximo al proyecto. Las deberán ejecutar los proyectos “de impacto relevante” (se definirá ese concepto en el reglamento), como ampliaciones de calles, semáforos, ingresos, y peatonalizaciones, entre otros, que serán definidas en informes de mitigación vial (IMIV).
- El otro instrumento son los aportes al espacio público que cumplirán los proyectos por densificación, es decir, aquellos que se construyan en un terreno ya urbanizado (no en nuevos loteos). En este caso, los desarrolladores entregan recursos hasta por el 44% del avalúo fiscal del terreno con el objeto de financiar un plan comunal o intercomunal (en caso de ciudades metropolitanas) de obras, y se invierte un 70% en proyectos de movilidad.

Es relevante señalar que esto no es inminente, ya que operará 18 meses después de la publicación del decreto que apruebe el Reglamento, el cual se encuentra en trámite en el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

Una vez sea aprobado el reglamento de la ley, se podrá estimar con mayor precisión el impacto que esta ley de aportes y mitigaciones viales tendrá en los costos de los proyectos que desarrolla la compañía.

- Disponibilidad de Terrenos

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa espera invertir durante el año 2018 MUF 2.650 aproximadamente en terrenos.

- Riesgos de Siniestros

La empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, los proyectos inmobiliarios de edificios), las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente, la compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil, y seguro de vida de sus trabajadores. Para los desarrollos de casas, se cuenta con un seguro de responsabilidad civil primera capa, cuyo objetivo principal es cubrir las eventuales demandas producto de accidentes de trabajadores.

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

Riesgo Construcción”, que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente; “Seguro de Incendio” que cubre hasta el momento en que la vivienda es transferida al futuro propietario; etc. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que se considera que Empresas Socovesa está razonablemente cubierta. Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria.

- 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 lo son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, la relación con la comunidad y vecinos, 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.

La empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra nuestras empresas.

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

- Estacionalidad de las escrituraciones

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

Tanto los ingresos como el nivel de endeudamiento son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la empresa, por lo que la situación arriba comentada tiene un alto impacto si es que el análisis de la empresa es superficial y no toma en cuenta las externalidades anteriormente descritas. Sin perjuicio de lo anterior, la empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente, trabajo que se ve reflejado en el ciclo de escrituración de este año, el que se ha distribuido en forma más pareja que en años anteriores. Adicionalmente, la empresa ha informado respecto a su plan de modernización de su estructura organizacional que se inicia con la centralización del área Operaciones Comerciales. Hasta ahora esta función dependía de cada filial del grupo, y a partir de este año se fusionarán para pasar a depender de Finanzas Corporativas. Este cambio busca mejorar el desempeño de este proceso y por lo tanto disminuir este riesgo.

- **Riesgo de Ciclo de Negocio**

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

- **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.

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.

Actualmente, la compañía está expuesta a este riesgo en un proyecto terminado del área de Ingeniería y Construcción, en el que hemos recurrido a instancias legales o arbitrajes para exigir aquello que estimamos en justicia se nos debe.

Riesgo de Liquidez: Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”- que actuará a través de los bancos- obligará a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo la compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y

largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. Actualmente no se ve que este riesgo pueda presentarse. Durante los últimos 3 años Empresas Socovesa ha venido disminuyendo sus pasivos financieros producto de una moderación de su ciclo de inversión en desarrollos inmobiliarios. Esto, unido a los buenos resultados obtenidos entre los ejercicios 2014 - 2017, disminuyen la probabilidad de ocurrencia de un problema de liquidez.

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, el efecto que variaciones relevantes en el tipo de cambio real tenga en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

Riesgo de Tasa de Interés: Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasas de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir con los objetivos y de acuerdo con las estimaciones de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos.

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

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

- Clasificación de Riesgo

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

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Líneas Efectos de Comercio	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB+	1a Clase N3	N2/BBB+	Estable	abr-18
ICR	BBB+	1a Clase N4	N2/BBB+	Estable	abr-18

La empresa 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. Se espera que dichas reuniones atenúen este riesgo y mantengan las favorables apreciaciones que el mercado financiero tiene con Empresas Socovesa.

- Riesgo de Post Venta

La empresa debe responder por la calidad de la construcción de los productos que vende según lo estipulado en la legislación vigente. El servicio de post venta en sí no podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que sí reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos se canalicen a través de medios distintos a los que dispone la compañía para estos fines, pues podría ser perjudicial el exponer a la empresa a medios de comunicación masivos. Una forma de mitigar este riesgo es contar con equipos idóneos y con una clara orientación al cliente, de manera que cualquier defecto de construcción sea solucionado a la brevedad, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa.

- Riesgo Laboral

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

Frente a estos riesgos la empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que

sesiona con periodicidad y que vela por que nuestras empresas se ajusten a la normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc.

31.3 Medición del Riesgo

La alta administración y las unidades operativas 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.

31.4 Instrumentos Financieros

- 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 a 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

- Instrumentos financieros

A continuación, se presenta el detalle de los activos y pasivos financieros clasificados por categoría y criterio de valorización, al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017.

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	7.926.731	4.718.799	0	0	7.926.731	4.718.799	Nivel 1
Deposito a Plazo	Valor razonable	0	536.080	0	0	0	536.080	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		7.926.731	5.254.879	0	0	7.926.731	5.254.879	
Pagars	Valor razonable	570.106	776.842	2.849.351	2.904.074	3.419.457	3.680.916	Nivel 2
Instrumentos Derivados	Valor razonable	1.859.110	370.068	0	0	1.859.110	370.068	Nivel 2
Deposito a Plazo	Valor razonable	641.670	523.749	0	0	641.670	523.749	Nivel 1
Otros Activos Financieros		3.070.886	1.670.659	2.849.351	2.904.074	5.920.237	4.574.733	
Total activos financieros		10.997.617	6.925.538	2.849.351	2.904.074	13.846.968	9.829.612	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	334.641	12.691.956	0	0	334.641	12.691.956	Nivel 2
Otros pasivos financieros		334.641	12.691.956	0	0	334.641	12.691.956	
Total pasivos financieros		334.641	12.691.956	0	0	334.641	12.691.956	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	30.06.2018 \$/Acción	30.06.2017 \$/Acción
Ganancia (Pérdida) por acción	3,0477	9,5156

b) Utilidad líquida distribuable

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la CMF N° 1945, de fecha 29 de marzo de 2009, y N° 1983, de fecha 31 de julio de 2010, y en sesión ordinaria del Directorio de la Sociedad se ha acordado que la determinación de la utilidad distribuable de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada “Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora”, menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

Al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, no existen ingresos por contratos de construcción en el área de Ingeniería y Construcción.

Los importes adeudados y/o por cobrar asociados a contratos de construcción al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

Detalle	30.06.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Deudores comerciales (Nota 9)	-	-
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	0	0
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	0	0
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	106.727	106.727
Facturas por emitir por contratos de construcción según metodología del grado de avance (Nota 9)		
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (Nota 9)	2.036.240	2.036.240
Cientes contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	869.393	869.393
Retención contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	106.727	106.727
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	3.012.360	3.012.360

Al 30 de junio de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017 no existen contratos de construcción en ejecución vigentes.

34. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 13 de julio de 2018 nuestra filial Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A., antes Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., fue notificada del fallo desfavorable respecto de la causa Hospital Cañete. Dentro del plazo legal, el fallo fue casado y apelado por los abogados de nuestra filial, estimándose que la Corte de Apelaciones competente verá la causa dentro de un plazo de 6 a 8 meses.

Entre el 1° de julio y el 17 de agosto de 2018, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.

HECHOS RELEVANTES

Período desde el 1 de enero de 2018 al 30 de junio de 2018

1. Junta de Accionistas.

Con fecha 17 de abril de 2018 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas en la que se tomaron los siguientes acuerdos relevantes:

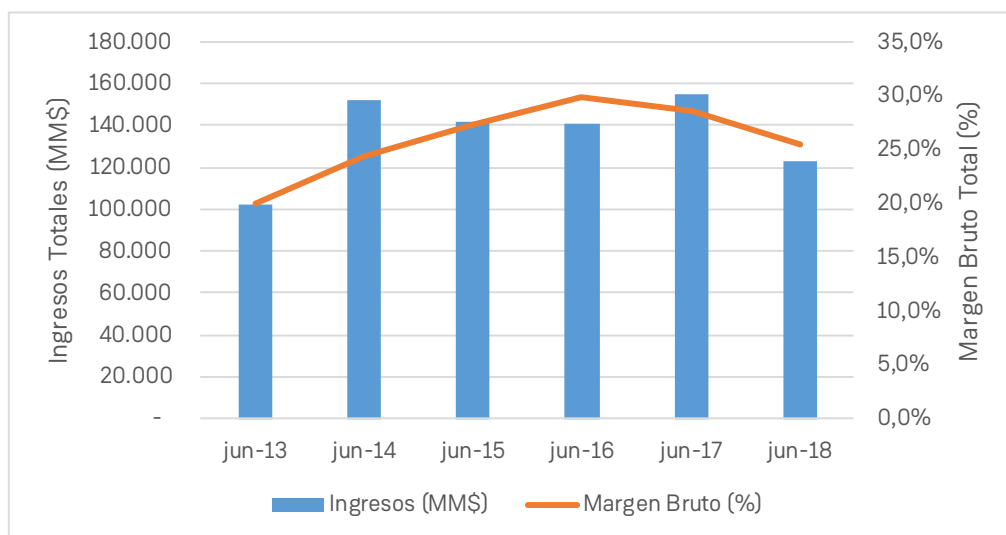
- Se aprobó la Memoria y los Estados Financieros auditados, correspondientes al año comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017.
- Se aprobó el reparto del dividendo definitivo N° 31, ascendente a \$14,5 por acción.
- Se aprobó el régimen de remuneraciones al Directorio para el período mayo 2018 – abril 2019.
- Se aprobó el régimen de remuneraciones de los miembros de Comité de Directores para el período mayo 2018 – abril 2019, así como su presupuesto de gastos.
- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2018 a la firma de auditoría EY Chile Ltda.
- Se fijó al Diario Electrónico El Mostrador como periódico en que se publicarán los avisos de citación a Juntas de Accionistas.

Al 17 de agosto de 2018 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.

ANÁLISIS RAZONADO

I. ASPECTOS DESTACADOS DEL PRIMER SEMESTRE 2018

- Durante el periodo enero-junio de 2018, Empresas Socovesa registró ingresos 20% menores a los del primer semestre de 2017, con un margen bruto de 25.4%.



- Los resultados del primer semestre de 2018 estuvieron marcados por un bajo volumen de facturación, por la escrituración de proyectos con márgenes inferiores a los del primer semestre de 2017 (margen bruto puro), y por un cambio en la composición de ingresos entre las distintas filiales. Todo lo anterior, impactó negativamente el margen bruto total de la compañía.

MÁRGENES BRUTOS PURO Y PRESUPUESTO 2018

(CONSIDERA EL MARGEN BRUTO TOTAL vs INGRESOS DE VENTA DE VIVIENDAS Y TERRENOS)¹

Margen Bruto (Margen Bruto Total / Ingresos Viviendas y Terrenos)	Socovesa	Almagro	Pilares	Total Filiales Viviendas
Presupuesto 2018	25,3%	30,9%	27,7%	28,7%
6M 2018	24,5%	31,0%	29,0%	27,5%
12M 2017	28,8%	33,2%	28,0%	30,6%
12M 2016	26,7%	33,8%	30,1%	30,3%
12M 2015	27,3%	33,3%	30,0%	30,1%
12M 2014	26,1%	30,0%	28,2%	27,6%
12M 2013	23,6%	27,2%	23,1%	24,7%

¹ Excluye los ingresos por venta de viviendas en parte de pago y otros ingresos inmobiliarios.

MÁRGENES BRUTOS TOTALES POR FILIAL
PERIODO ENERO-JUNIO DE CADA AÑO

	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Neg. Inmob.	Consolidado
6M 18	23,2%	27,0%	28,9%		25,4%	25,4%
6M 17	26,7%	30,7%	28,3%		28,6%	28,5%
6M 16	24,3%	34,4%	29,3%		29,8%	29,8%
6M 15	25,4%	31,9%	27,5%		28,0%	27,4%
6M 14	23,8%	27,9%	26,6%		25,5%	24,5%
6M 13	21,2%	20,0%	21,6%	29,4%	21,6%	20,1%
6M 12	23,8%	29,5%	20,3%		25,5%	13,4%
6M 11	21,1%	30,1%	17,8%		23,4%	16,8%
6M 10	18,8%	27,8%	13,9%		22,6%	20,4%

- El Ebitda a junio de 2018 alcanzó M\$11.414.817, equivalente a una disminución de 55% respecto al registrado en igual periodo de 2017. El ratio Ebitda/Ventas disminuyó de 16% a 9% entre un periodo y otro.
- Los gastos financieros totales, es decir gastos financieros en resultado más gastos financieros activados en el periodo, presentaron una reducción de 10% en términos nominales respecto a junio de 2017, principalmente por el pago de menores intereses y reajustes. La tasa de activación de gastos financieros alcanzó a 38%.
- Con todo, la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora alcanzó a M\$3.730.138 cifra que es un 68% inferior a la registrada el primer semestre del año 2017. El margen neto de la compañía disminuyó 4.5 puntos porcentuales, alcanzando a 3% y el ROE presentó una leve disminución, situándose en 10.3%.
- La deuda financiera aumentó 2% respecto al cierre de diciembre de 2017, alcanzando M\$404.748.111. El ratio Deuda Financiera/Ebitda UDM alcanzó a 6.7 veces, y la cobertura de gastos financieros cerró en 1.3 veces.
- En el área inmobiliaria, los cierres de negocio de viviendas nuevas, medidos en UF, aumentaron un 19% respecto a igual periodo del año anterior. Este mayor volumen de ventas se descompone en un 11% de crecimiento en el precio promedio y un 7% de mayor número de unidades promesadas.
- El saldo vendido por facturar a junio de 2018 alcanzó los MUF 9.641². De esta cifra, MUF 5.826 debieran escriturarse el año 2018, lo cual implica que el 93% del presupuesto del año 2018 se encuentra con promesas comprometidas (lo que se compara con el 83% registrado en junio del año 2017).

² Incluye venta de viviendas nuevas, venta de terrenos y venta de oficinas.

	Facturación a junio 2018	Saldo vendido por facturar año 2018	Facturación del año comprometida a junio 2018	Facturación presupuesto 2018	% Cumplimiento 2018
Socovesa	MUF 2.304	MUF 2.686	MUF 4.989	MUF 5.410	92%
Almagro	MUF 1.517	MUF 2.075	MUF 3.592	MUF 4.150	87%
Pilares	MUF 509	MUF 1.066	MUF 1.575	MUF 1.400	112%
SDC	MUF 119	MUF 0	MUF 119	MUF 100	119%
TOTAL	MUF 4.449	MUF 5.826	MUF 10.275	MUF 11.060	93%

Notas:

- › Cifras de facturación incluyen venta de viviendas nuevas, venta de inmuebles en parte de pago y venta de terrenos.
- › La facturación comprometida de cada año está sujeta a desistimientos.

- Durante el primer semestre del año 2018 se lanzaron nuevos proyectos o etapas de proyectos con una venta potencial de MUF 5.340, equivalentes a 1.488 unidades.

	Unidades	Precio Promedio	Venta Potencial
6M 2018	1.488	UF 3.589	UF 5.339.724
6M 2017	1.666	UF 3.844	UF 6.404.550

- Menor nivel de escrituración (-20%) producto de menores niveles de promesas realizadas en los años 2016 y 2017, por la incertidumbre económica que vivió el país durante ese periodo, impactaron los resultados de este semestre. Junto con ello, dada las mejores condiciones y expectativas económicas que se esperan para este año y los venideros, reflejadas en el aumento de las promesas de este periodo (+19%), la compañía se encuentra incrementando su inversión, lo que se traduce en un mayor nivel de obras en ejecución y compra de nuevos paños, que a su vez tiene como contrapartida un aumento del nivel de deuda financiera.
- A junio de 2018, el área de ingeniería y construcción prácticamente no registró ingresos de explotación. Las pérdidas registradas por ésta alcanzaron (M\$225.797), equivalentes a una disminución de 43% respecto a igual periodo del año 2017.
- Con fecha 13 de julio de 2018, la filial Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A., antes Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., fue notificada del fallo desfavorable respecto de la causa Hospital Cañete. Dentro del plazo legal, el fallo fue casado y apelado por los abogados de la filial, estimándose que la Corte de Apelaciones competente verá la causa dentro de un plazo de 6 a 8 meses.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS EMPRESAS SOCOVESA

BALANCE

BALANCE (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 18	12M 17	% VAR.
Activos corrientes	388.753.949	436.779.573	-11%
Activos no corrientes	469.309.384	435.897.107	8%
TOTAL ACTIVOS	858.063.333	872.676.680	-2%
Pasivos corrientes	519.622.000	529.655.622	-2%
Pasivos no corrientes	13.583.375	16.393.579	-17%
TOTAL PASIVOS	533.205.375	546.049.201	-2%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	315.435.438	316.868.673	0%
Patrimonio atribuible a minoritarios	9.422.520	9.758.806	-3%
TOTAL PATRIMONIO	324.857.958	326.627.479	-1%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	858.063.333	872.676.680	-2%

ACTIVOS

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

Las cuentas de activos a nivel consolidado disminuyeron un 2%, caída que viene explicada por una baja de 11% de los activos corrientes que compensó el alza de 8% de los activos clasificados como no corrientes.

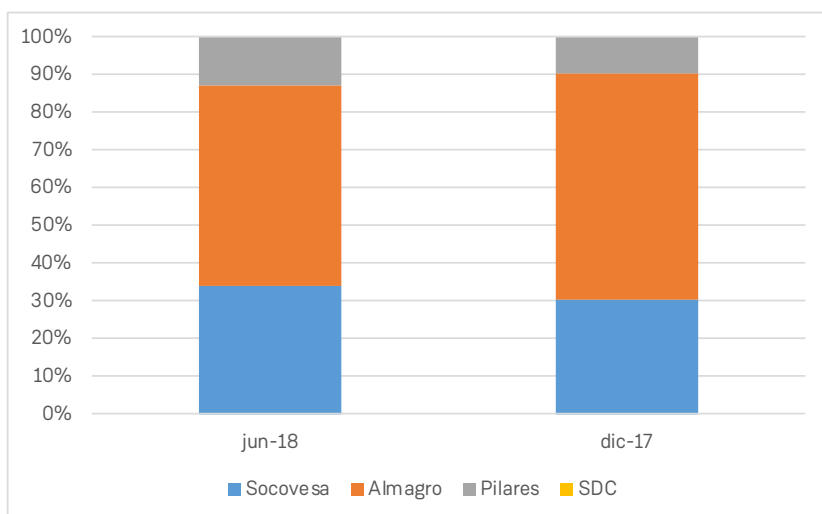
CONSOLIDADO			
INVENTARIOS CORRIENTE (miles de \$)	6M 18	12M 17	% VAR.
Terrenos	-	273.418	-100%
Viviendas terminadas	68.839.624	85.331.345	-19%
Viviendas recibidas en parte de pago	9.786.118	11.748.094	-17%
Otros inventarios	587.634	1.120.446	-48%
Obras en ejecución	167.407.256	143.329.391	17%
TOTAL	246.620.632	241.802.694	2%
INVENTARIOS, NO CORRIENTE (miles de \$)	6M 18	12M 17	% VAR.
Terrenos	54.215.653	48.733.389	11%
Viviendas terminadas	342.583	599.400	-43%
Otros inventarios	549.723	627.959	-12%
Obras en ejecución	97.195.703	69.718.439	39%
TOTAL	152.303.662	119.679.187	27%
INVENTARIOS TOTALES (miles de \$)	6M 18	12M 17	% VAR.
Terrenos	54.215.653	49.006.807	11%
Viviendas terminadas	69.182.207	85.930.745	-19%
Viviendas recibidas en parte de pago	9.786.118	11.748.094	-17%
Otros inventarios	1.137.357	1.748.405	-35%
Obras en ejecución	264.602.959	213.047.830	24%
TOTAL INVENTARIOS, CORR. Y NO CORR.	398.924.294	361.481.881	10%

El total de la cuenta Inventarios equivale a M\$398.924.294. La parte del Inventario inmobiliario que está a la venta – equivalente a M\$333.785.166 valorizado a costo – corresponde a las viviendas terminadas y las obras en ejecución³.

Las obras en ejecución de la compañía aumentan 24% respecto de diciembre 2017, cifra explicada principalmente por las filiales Socovesa Sur y Pilares. Durante el periodo en cuestión, las viviendas terminadas cayeron un 19%, concentrándose la baja en términos nominales en Socovesa Sur, Socovesa Santiago y Pilares.

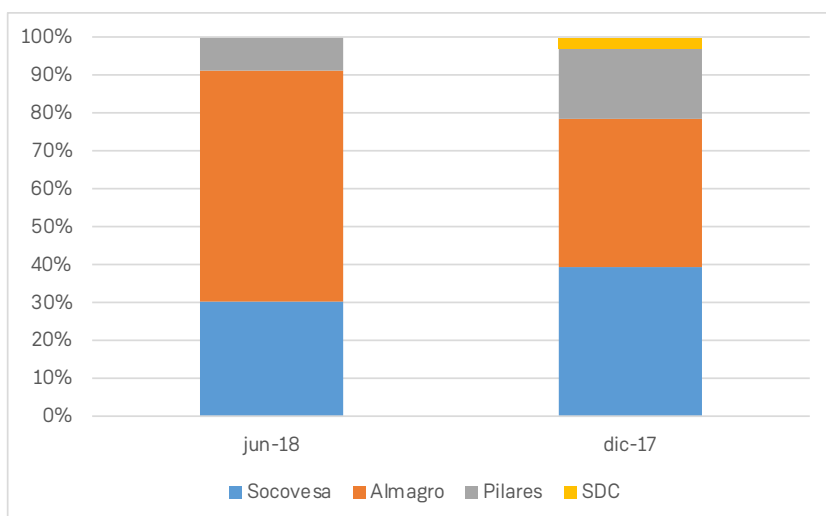
³ Excluye las viviendas recibidas en partes de pago, por no haber sido desarrolladas por la compañía, y los terrenos, ya que éstos si bien tienen un proyecto inmobiliario asociado, aún no ha comenzado su construcción.

COMPOSICIÓN DE LAS OBRAS EN EJECUCIÓN POR FILIAL



Es relevante recordar que a nivel contable, las viviendas que han sido recepcionadas y que, a pesar de tener una promesa asociada, no alcanzan a ser escrituradas al cierre del ejercicio contable en cuestión, quedan en la cuenta “Viviendas Terminadas”. Sin embargo, estas unidades no tienen el mismo riesgo comercial que aquellas que efectivamente están terminadas y están disponibles para la venta (no tienen una promesa firmada). Al 30 de junio de 2018, un 40% del stock terminado (valorizado a precio de venta), tiene promesa de compraventa firmada.

COMPOSICIÓN DEL STOCK CONTABLE POR FILIAL



Con relación al banco de terrenos, la tierra que posee la compañía hoy se registra en tres cuentas de activos, por lo tanto, para entender la forma en que se movió el banco de terrenos en el periodo en cuestión, se debe consolidar la subcuenta “Terrenos” y “Urbanizaciones” de las cuentas contables “Inventarios Corrientes”, “Inventarios, No Corrientes” y “Propiedades de Inversión”. Este reordenamiento o consolidación de cuentas se muestra en la tabla adjunta, “Composición de Terrenos”, la cual muestra que el total de los terrenos de la compañía aumentó 3% entre diciembre de 2017 y junio de 2018. Lo anterior implica que la tierra utilizada está siendo reemplazada por nuevos paños, estrategia acorde con lo definido por la compañía.

Es relevante destacar que estos terrenos están contabilizados a valor histórico de compra.

CONSOLIDADO			
COMPOSICIÓN DE TERRENOS (miles de \$)	6M 18	12M 17	% VAR.
Terrenos Inventario Corriente y No Corriente	54.215.653	49.006.807	11%
Terrenos Propiedades de Inversión	109.106.719	110.596.184	-1%
Urbanizaciones	60.233.070	57.806.182	4%
TOTAL TERRENOS	223.555.442	217.409.173	3%

La compañía presenta al 30 de junio de 2018 un banco de tierra que asciende a MUF 9.019, incluyendo los terrenos off balance (ubicados en las comunas de Renca y San Bernardo). El detalle por comuna de los terrenos registrados como propiedades de inversión se presenta en la Nota 24 de los Estados Financieros.

	A Junio 2018 (M\$)				
	Terrenos Propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos On Balance	Terrenos Off Balance (100%)	Total Terrenos
Socovesa	68.278.519	9.614.308	77.892.827	81.627.699	159.520.526
Almagro	16.204.269	25.736.936	41.941.205		41.941.205
Pilares	-	18.852.435	18.852.435		18.852.435
SDC	1.999.525	-	1.999.525		1.999.525
Socoicsa	14.887.847	11.974	14.899.821		14.899.821
Linderos	7.736.559	-	7.736.559		7.736.559
M\$	109.106.719	54.215.653	163.322.372	81.627.699	244.950.071
MUF	4.017	1.996	6.014	3.006	9.019

Nota:

- Los terrenos Off Balance del cuadro se presentan consolidados al 100%. El VPP de la compañía correspondiente a estos terrenos alcanza a MUF 1.639, equivalente al 67% del terreno Los Cóndores (San Bernardo) y el 33.3% de El Montijo (Renca).

En cuanto a los “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, existe una disminución de 38% respecto a diciembre de 2017 impulsado por la baja de las cuentas “Clientes ventas viviendas”, “y Clientes otras ventas inmobiliarias – Terrenos”, caída propia de la primera mitad del año, en la cual se recuperan los ingresos facturados el último trimestre del año anterior.

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 18	12M 17	% VAR
Cientes ventas viviendas	43.166.993	100.212.538	-57%
Documentos por cobrar	43.610.923	36.585.425	19%
Cientes contratos suma alzada con terceros no facturados	559.925	559.925	0%
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	1.274.397	7.062.623	-82%
Otras cuentas por cobrar neto corriente	3.094.987	4.569.053	-32%
Cientes ventas varias	1.084.534	880.789	23%
Fondo a rendir	340.149	813.585	-58%
Anticipo de proveedores	681.507	732.645	-7%
Retención contratos suma alzada con terceros	3.458	697.513	-100%
Cuentas corrientes del personal	237.653	231.766	3%
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(3.099.139)	(3.034.657)	2%
TOTAL	90.955.387	149.311.205	-39%
DERECHOS POR COBRAR, NO CORRIENTE			
Cientes contratos suma alzada con terceros	2.452.435	2.452.435	0%
TOTAL	93.407.822	151.763.640	-38%

PASIVOS Y PATRIMONIO

La compañía financia sus necesidades de capital de trabajo del área inmobiliaria a través de líneas de crédito *revolving*, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, en general el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero. Al respecto, la compañía ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera descrita, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

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

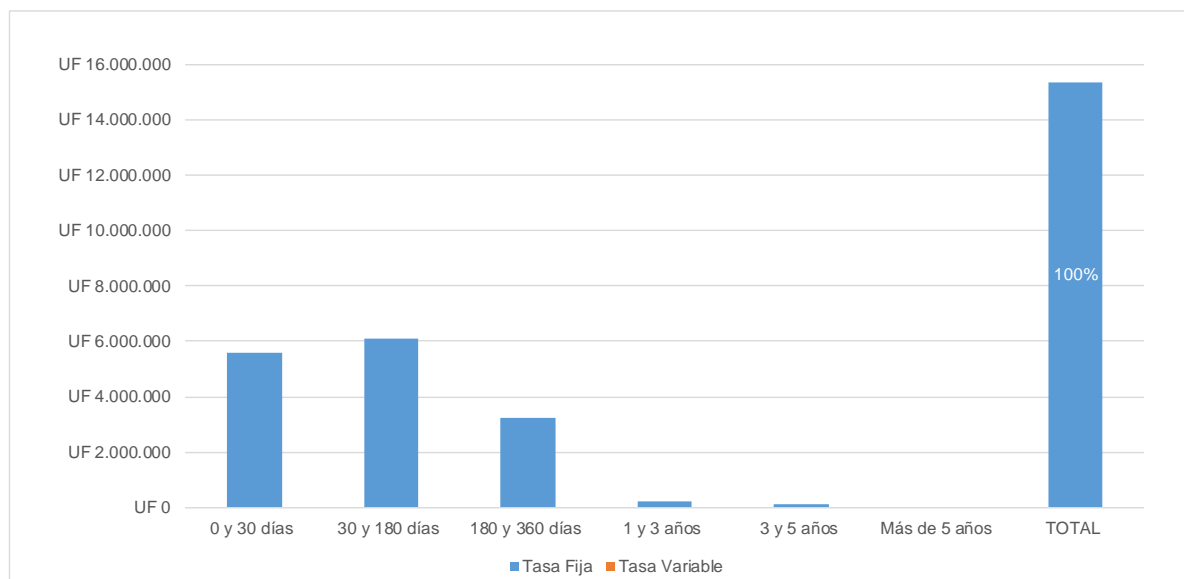
Si se analizan las cuentas de Pasivos, se puede apreciar que éstos disminuyen un 2% en relación con lo registrado en diciembre de 2017. Esta baja se explica principalmente por menores cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, tanto en su clasificación corriente como no corriente, que compensaron el alza de 2% en los pasivos financieros.

DEUDA FINANCIERA NETA (miles de \$)	6M 18	12M 17	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	404.748.111	398.151.542	2%
Pasivos financieros no corrientes	-	-	
Deuda financiera bruta	404.748.111	398.151.542	2%
Caja y equivalente al efectivo	13.738.559	13.753.648	0%
Deuda financiera neta	391.009.552	384.397.894	2%
Deuda financiera bruta (<i>on balance -- M\$</i>)	404.748.111	398.151.542	2%
Ebitda UDM (M\$)	60.585.402	74.614.356	-19%
Deuda/Ebitda UDM (veces)	6,7x	5,3x	

La razón Deuda/Ebitda aumentó desde 5.3 veces registrada en diciembre de 2017 a 6.7 veces en el periodo actual, producto del aumento de 2% de la deuda financiera bruta y la disminución de 19% del Ebitda consolidado de los últimos doce meses⁴.

Al cierre de junio de 2018, el 100% de los pasivos financieros de la compañía estaban pactados a tasa fija. Los plazos de vencimiento de la deuda, que se detallan en el gráfico “Apertura de la Deuda Financiera de Empresas Socovesa por Plazo de Vencimiento y Tipo de Tasa”, muestran que ésta se concentra en vencimientos menores a 360 días, por lo que si bien está pactada a tasas fijas, en la práctica, existe una exposición de la compañía a cambios de las tasas de interés de corto plazo.

APERTURA DEUDA FINANCIERA DE EMPRESAS SOCOVESA POR PLAZO DE VENCIMIENTO Y TIPO DE TASA



⁴ Considera para el trimestre el EBITDA UDM.

Rut: : 94.840.000-6
Período : 01-01-2018 al 30-06-2018
Tipo de Moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

EMPRESAS 
S O C O V E S A

Respecto al Patrimonio total de la compañía, éste disminuyó levemente si se compara con el monto reflejado en los Estados Financieros de diciembre 2017, producto de la disminución de 3% de la cuenta "Patrimonio atribuible a minoritarios" y de la mantención de la cuenta "Patrimonio atribuible a participaciones controladoras", la cual representa casi la totalidad del patrimonio total de Empresas Socovesa.

ESTADO DE RESULTADO

ESTADO DE RESULTADOS (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 18	6M 17	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	123.094.150	154.538.442	-20%
Costos de ventas	(91.792.857)	(110.443.715)	-17%
Ganancia bruta	31.301.293	44.094.727	-29%
<i>Margen bruto</i>	<i>25,4%</i>	<i>28,5%</i>	<i>-3,1 ptos</i>
Gastos de administración	(23.551.083)	(22.779.949)	3%
Resultado operacional	7.750.210	21.314.778	-64%
Resultado no operacional	(4.354.272)	(5.801.920)	-25%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	3.395.938	15.512.858	-78%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	211.863	(3.482.712)	-106%
Ganancia (pérdida)	3.607.801	12.030.146	-70%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.730.138	11.646.468	-68%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(122.337)	383.678	-132%
<i>Margen Neto</i>	<i>3,0%</i>	<i>7,5%</i>	<i>-4,5 ptos</i>
Ebitda	11.414.817	25.443.771	-55%
<i>Margen Ebitda</i>	<i>9,3%</i>	<i>16,5%</i>	<i>-7,2 ptos</i>

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

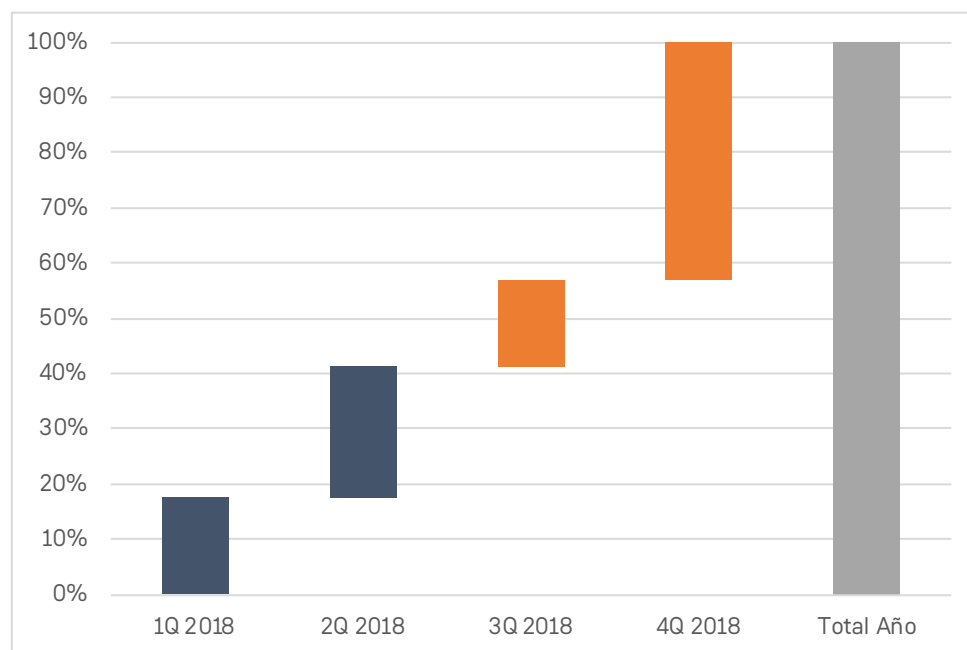
Los ingresos ordinarios de la compañía a junio de 2018 alcanzaron un total de M\$123.094.150, lo que corresponde a una caída de 20% con respecto a junio del año 2017, producto de las menores promesas generadas el 2016 y 2017 que serán escrituradas durante este año.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (miles de \$)	6M 18	6M 17	% VAR
Ventas de inmuebles	113.255.087	144.981.437	-22%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	7.122.928	5.291.595	35%
Venta de terrenos	438.556	2.648.805	-83%
Otras ventas y servicios	2.277.579	1.616.605	41%
TOTAL INGRESOS	123.094.150	154.538.442	-20%

La venta de inmuebles (escrituración de viviendas nuevas) registró una variación negativa de 22% entre el primer semestre de 2018 versus igual periodo de 2017, ya que el aumento del nivel de casas facturadas y oficinas se vio más que compensado por la disminución de 45% de los departamentos escriturados durante el periodo en cuestión.

INGRESOS NEGOCIO INMOBILIARIO (miles de \$)	6M 18	6M 17	% VAR
Ventas de inmuebles	113.255.087	144.981.437	-22%
Casas	55.871.398	46.772.223	19%
Departamentos	54.156.599	97.982.009	-45%
Oficinas y/o locales comerciales	3.227.090	227.205	1320%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	7.122.928	5.291.595	35%
Venta de terrenos	438.556	2.648.805	-83%
Otras ventas y servicios	2.224.452	1.616.605	38%
Ventas y servicios varios	1.554.051	918.822	69%
Venta de servicios (SELAR)	411.028	396.932	4%
Ingresos por arriendos	259.373	300.851	-14%
Total Inmobiliario	123.041.023	154.538.442	-20%

Es relevante recordar que cerca del 45% de la facturación de este año se proyecta realizar el último trimestre, por lo que estas caídas estarán presentes durante todos los informes trimestrales.



En el consolidado, la venta de tierra alcanzó M\$438.556, equivalente a una disminución de 83% respecto a lo registrado en el periodo enero-junio del año 2017.

Por su parte, el negocio de ingeniería y construcción prácticamente no generó ingresos durante el primer semestre de 2018.

En relación con el mix de escrituración, Socovesa aumentó su participación relativa en los ingresos totales de la compañía pasando de un 41% en junio de 2017 a un 52% en igual periodo del año 2018. Esto permite explicar en parte relevante, la disminución del margen bruto a junio de 2018.

% SOBRE EL INGRESO TOTAL						
	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Socoicsa	TOTAL
6M 2018	52%	34%	11%	3%	0%	100%
6M 2017	41%	41%	18%	0%	0%	100%

COSTOS DE VENTAS

En términos absolutos, los costos de ventas del periodo enero-junio de 2018 disminuyeron un 17% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando los M\$91.792.857.

Es importante recordar que, por normativa IFRS, dentro del costo de venta del periodo en cuestión hay costos financieros que fueron activados durante la construcción de las viviendas y que pasan a resultado en la medida que las viviendas son facturadas. A junio de 2018, el costo financiero descargado en costo de venta ascendía a M\$2.818.020 (Nota 11, "Inventarios", de la FECU).

GANANCIA BRUTA

En el consolidado, la cifra de ganancia bruta disminuyó 29% respecto igual periodo del 2017 producto de los menores ingresos reconocidos este año y de una menor caída de los costos de ventas. Dado lo anterior, el margen bruto (medido como porcentaje de las ventas) disminuyó 3.1 puntos porcentuales, cerrando el primer semestre del año en 25.4%.

Este menor margen bruto tiene su explicación en una combinación de factores. Por una parte, se registró un bajo nivel de facturación lo cual hace, entre otros, que algunos costos adquieran una importancia relativa mayor impactando el margen registrado (caso del costo de postventa). Asimismo, durante el semestre se escrituraron proyectos con menores márgenes en comparación con los del primer semestre de 2017, principalmente en Socovesa Santiago que registró una alta facturación de proyectos con subsidio y de proyectos que tenían un alto stock de viviendas terminadas. Finalmente, existe un efecto composición, en el cual las filiales con menores márgenes registraron un alza en el peso relativo de los ingresos totales escriturados en el periodo.

MÁRGENES BRUTOS POR FILIAL ENERO-JUNIO DE CADA AÑO

	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Neg. Inmob.	Consolidado
6M 18	23,2%	27,0%	28,9%		25,4%	25,4%
6M 17	26,7%	30,7%	28,3%		28,6%	28,5%
6M 16	24,3%	34,4%	29,3%		29,8%	29,8%
6M 15	25,4%	31,9%	27,5%		28,0%	27,4%
6M 14	23,8%	27,9%	26,6%		25,5%	24,5%
6M 13	21,2%	20,0%	21,6%	29,4%	21,6%	20,1%
6M 12	23,8%	29,5%	20,3%		25,5%	13,4%
6M 11	21,1%	30,1%	17,8%		23,4%	16,8%
6M 10	18,8%	27,8%	13,9%		22,6%	20,4%

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El aumento nominal de 3% en los gastos de administración se explica principalmente por: (i) el aumento nominal de las remuneraciones de administración (finiquitos y mayores comisiones de venta, entre otros); (ii) mayores gastos de contribuciones, y (iii) mayores gastos generales (gastos por juicios, reparaciones y gastos relacionados al proceso de compra de tierra).

Si se analizan los gastos de administración en términos reales, estos aumentan un 2% respecto a los registrados el mismo periodo del año 2017.

Hay que recordar que estos gastos presentan un comportamiento lineal, por tanto, se van balanceando en la medida que se va registrando la mayor escrituración a lo largo del año. Asimismo, están más correlacionados con el nivel de actividad asociado a las promesas de compraventa, que este periodo registran un alza de 19%, que a los ingresos provenientes de la venta de inmuebles nuevos en el período en cuestión (-22%).

GASTOS DE ADMINISTRACION	6M 18			6M 17		
	M\$		% VAR	M\$		% VAR
Remuneraciones de administración	12.581.354		15%	10.984.086		
Gastos de comercialización	3.497.368		-17%	4.188.702		
Gastos generales	2.448.016		11%	2.204.931		
Gastos de mantención stock	2.074.911		-3%	2.141.853		
Contribuciones	1.527.821		24%	1.232.433		
Honorarios de administración	1.137.717		-30%	1.633.197		
Depreciaciones	193.131		-16%	229.365		
Amortización intangibles	85.990		-36%	134.270		
Donaciones	4.775		-85%	31.112		
Total	23.551.083		3%	22.779.949		
GAV/Ingresos	19%			15%		

EBITDA

El Ebitda consolidado presenta una caída de 55% entre un periodo y otro, pasando de M\$25.443.771 a M\$11.414.817. Lo anterior se explica por el menor nivel de facturación, un menor margen bruto y por el aumento de los gastos de administración. El margen Ebitda por su parte cae 7.2 puntos porcentuales respecto al año 2017, alcanzando 9%.

EBITDA (miles de \$)	DES. INMOBILIARIO			ING. Y CONSTRUCCIÓN			CONSOLIDADO		
	6M 18	6M 17	% VAR.	6M 18	6M 17	% VAR.	6M 18	6M 17	% VAR.
Ganancia Bruta	31.254.879	44.145.472	-29%	46.414	(50.745)	-191%	31.301.293	44.094.727	-29%
Costo financiero descargado	2.818.020	3.212.536	-12%	-	-		2.818.020	3.212.536	-12%
Depreciación	746.684	752.142	-1%	13.913	30.045	-54%	760.597	782.187	-3%
Amortización de intangibles	85.990	132.169	-35%	0	2.101	-100%	85.990	134.270	-36%
Gasto de administración	(23.403.501)	(22.636.403)	3%	(147.582)	(143.546)	3%	(23.551.083)	(22.779.949)	3%
Ebitda (miles de \$)	11.502.072	25.605.916	-55%	(87.255)	(162.145)	-46%	11.414.817	25.443.771	-55%
Margen Ebitda	9%	17%	-7,2 pto				9%	16%	-7,2 pto

GASTOS FINANCIEROS

El gasto financiero de la empresa tiene un tratamiento particular, ya que las normas contables requieren activar la parte del gasto financiero que está destinado a financiar las obras en ejecución.

De esta forma, el gasto financiero incurrido en el periodo en cuestión queda reflejado una parte en el resultado del periodo (gasto financiero en resultado) y la otra, se activa en la cuenta "Obras en ejecución" (gasto financiero activado).

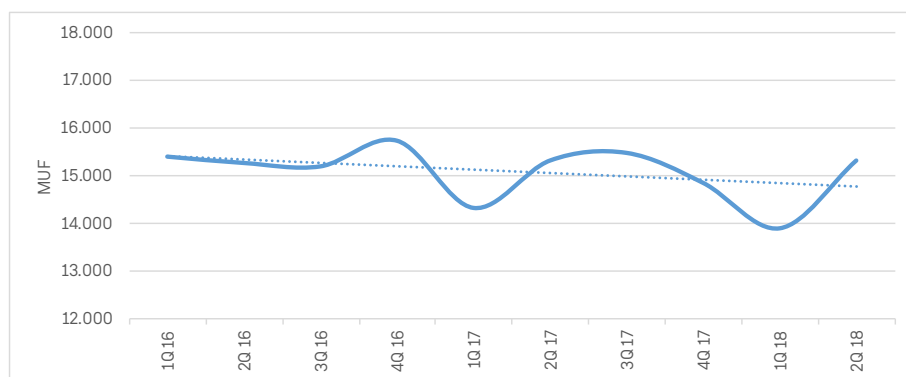
El gasto financiero se empieza a activar junto con el inicio del proyecto. Dicho gasto se llevará a resultado a través del costo de venta de las viviendas (gasto financiero en costo de venta) cuando éstas sean escrituradas.

Es importante destacar que el costo financiero total de la compañía incorpora el efecto del reajuste de los créditos en UF, es decir, incluye el resultado por unidades de reajustes de los pasivos financieros.

COSTO FINANCIERO (miles de \$)	DES. INMOBILIARIO		ING. Y CONSTRUCCIÓN		CONSOLIDADO		
	6M 18	6M 17	6M 18	6M 17	6M 18	6M 17	% VAR
Costo financiero en resultado	5.226.902	6.322.174	356.887	301.887	5.583.789	6.624.061	-16%
Costo financiero activado	3.370.827	3.357.854	-	-	3.370.827	3.357.854	0%
Costo financiero total	8.597.729	9.680.028	356.887	301.887	8.954.616	9.981.915	-10%
% de activación	39%	35%			38%	34%	
Cobertura de Gto. Financiero (Ebitda / Cto. Financiero total)	1,3x	2,6x	-0,2x	-0,5x	1,3x	2,5x	

A junio de 2018, el costo financiero total mostró una disminución de 10%, (Nota 30, "Costos por Préstamos", de la FECU) por la menor tasa de interés promedio del periodo. Durante el primer semestre del año 2018, la deuda financiera promedio real fue de MUF 14.007 versus MUF 14.056 durante igual periodo del 2017.

EVOLUCIÓN DEUDA FINANCIERA TOTAL



TASA DE INTERÉS NOMINAL PROMEDIO

	Ene-Jun 2018	Ene-Jun 2017
Tasa Nominal Promedio	4.4%	5.0%

Nota:

- Tasa nominal promedio del primer trimestre e incluye intereses más reajustes del pasivo financiero.

Es así como el indicador de cobertura de gasto financiero disminuyó en relación con el alcanzado a junio de 2017, llegando a 1.3 veces. Esto se produjo por la relevante caída del Ebitda que más que compensó los menores gastos financieros del periodo.

GANANCIA (PÉRDIDA)

Con todo, la ganancia registrada el periodo enero-junio de 2018 alcanzó a M\$3.607.801, cifra inferior en 70% a la obtenida en el mismo periodo de 2017.

Por su parte, la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora presentó una caída de 68% respecto a la presentada el 2017, pasando de M\$11.646.468 a M\$3.730.138. Esto se traduce en la caída de 4.5 puntos porcentuales en el margen neto de la compañía, el cual alcanzó a 3% y una leve caída el ROE⁵, el cual se ubicó en niveles de 10.3%.

⁵ ROE se calcula con la utilidad de los últimos doce meses (UDM): Utilidad Controladora UDM / Patrimonio Controladora Promedio

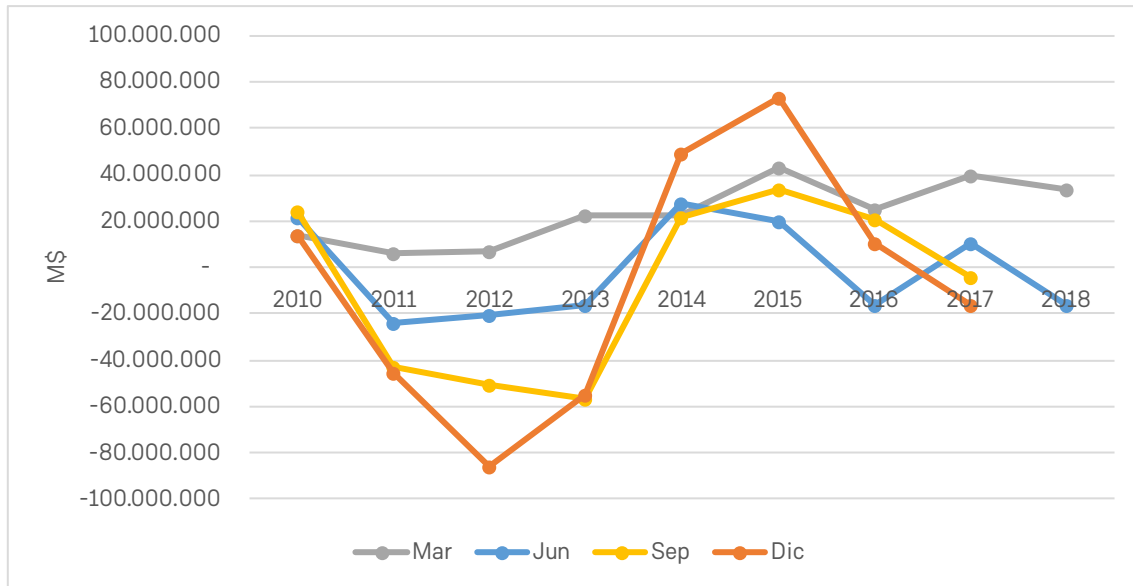
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 18	6M 17	% VAR
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	192.571.218	183.499.771	5%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(120.042.734)	(105.697.151)	14%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(43.659.202)	(37.233.801)	17%
Otros pagos por actividades de operación	(7.608.886)	(2.590.384)	194% ¹
Dividendos pagados	(17.964.990)	(14.197.894)	27%
Dividendos recibidos	-	189.022	-100%
Intereses pagados	(19.348.553)	(11.084.908)	75%
Intereses recibidos	180.319	217.698	-17%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(398.188)	(2.941.027)	-86%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(16.271.016)	10.161.326	na
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	165.499	105.620	57%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(260.453)	(651.557)	-60%
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	1.272.444	-	
Compras de activos intangibles	(459.138)	(427.893)	7%
Otras entradas (salidas) de efectivo *	(521.388)	(277.492)	88%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	196.964	(1.251.322)	na
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Total importes procedentes de préstamos	45.993.417	51.783.768	-11%
Préstamos de entidades relacionadas	273.442	-	
Pagos de préstamos	(30.207.896)	(63.243.072)	-52%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	(1.001.996)	na
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	16.058.963	(12.461.300)	na
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(15.089)	(3.551.296)	-100%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(15.089)	(3.551.296)	-100%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	13.753.648	12.379.782	11%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	13.738.559	8.828.486	56%

Al 30 de junio de 2018, el flujo de efectivo muestra un efecto neto de (M\$15.089).

En el consolidado, el flujo operacional de la compañía presentó una disminución, registrando un flujo negativo de (M\$16.271.016). Lo anterior se produjo por un mayor pago a proveedores, empleados y otros pagos, equivalente a un 18%, lo cual responde al incremento en el nivel de actividad de la compañía que no alcanzó a ser contrarrestado por los cobros procedentes de ventas de bienes y servicios.

EVOLUCIÓN FLUJO OPERACIONAL EMPRESAS SOCOVESA
 EVOLUCIÓN TRIMESTRAL 2010-2018



En cuanto al flujo de efectivo por actividades de inversión, éste presentó una disminución, sobre un flujo que por definición es negativo, producto del aumento de la cuenta "Importes procedentes de ventas de activos intangibles". Lo anterior responde a las opciones de compra de los terrenos off balance.

Respecto a las actividades de financiamiento, se observa un aumento neto de los préstamos por M\$15.785.521.

INDICADORES FINANCIEROS

INDICADOR FINANCIERO	FÓRMULA	6M 18	12M 17	6M 17
LIQUIDEZ				
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,7x	0,8x	0,8x
Razón ácida	(Activo corriente - inventario + terrenos corriente) / Pasivo corriente	0,3x	0,4x	0,2x
ENDEUDAMIENTO				
Leverage	Total pasivos / Total patrimonio	1,6x	1,7x	1,7x
Leverage financiero	Deuda financiera / Total patrimonio	1,2x	1,2x	1,3x
% Deuda corto plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	97,5%	97,0%	97,5%
% Deuda largo plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	2,5%	3,0%	2,5%
Cobertura de Gto. financiero	Ebitda / Costos financieros totales	1,3x	4,3x	2,5x
ACTIVIDAD				
Rotación de Inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	1,1x	1,2x	0,9x
Permanencia de inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	339 días	310 días	396 días
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	10,3%	13,0%	10,9%
Rentabilidad del activo (ROA)	Ebitda UDM / Total activos	7,1%	8,6%	8,1%
Margen Neto	Ganancia atribuible controladores / Ingresos por ventas	3,0%	10,2%	7,5%
Margen Ebitda	Ebitda / Ingresos por ventas	9,3%	19,0%	16,5%
Utilidad por acción	Utilidad ejercicio / N° acciones	\$ 3,0	\$ 32,7	\$ 9,5

Los indicadores de liquidez no presentaron variaciones relevantes respecto a los presentados en junio y diciembre de 2017.

Por su parte, los indicadores de endeudamiento no tuvieron grandes cambios respecto a los presentados en los Estados Financieros de junio y diciembre de 2017, a excepción de la cobertura de gasto financiero⁶, la cual disminuyó en forma relevante llegando a 1.3 veces en junio de 2018. Lo anterior se debe a que la disminución de los gastos financieros entre junio 2017 y 2018 (-10%) no alcanzó a compensar la baja del Ebitda consolidado (-55%) en el mismo periodo.

Tal como fue explicado en el punto de deuda financiera, gran parte de la deuda corresponde a líneas de créditos *revolving* de corto plazo, por lo que la deuda de corto plazo que se mantiene al cierre del primer semestre 2018, es similar a la del cierre del año anterior.

Por su parte, el ROE cayó levemente respecto a los indicadores presentados en el periodo enero-junio 2017, alcanzando 10.3%. Lo anterior responde a una disminución de 1% de la utilidad de la controladora de los últimos doce meses a junio de 2018 con respecto al primer semestre de 2017, y a un aumento de 4% del patrimonio promedio registrando en ambos periodos.

El ROA disminuye en comparación con el nivel registrado el periodo enero-junio de 2017 producto de una disminución del Ebitda UDM (-12%) y el aumento de 2% del nivel de activos totales de la compañía entre el primer semestre 2017 e igual periodo 2018.

⁶ Considera los gastos financieros en resultado y los activados en el periodo.

Rut: : 94.840.000-6
Período : 01-01-2018 al 30-06-2018
Tipo de Moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

EMPRESAS 
SOCOVESA

A su vez, el margen neto disminuye pasando de 7.5% registrado en junio de 2017 a 3.0% alcanzado este año. Lo anterior se explica por la disminución mayor de la utilidad de la controladora (-68%) que la de los ingresos por actividades ordinarias entre un periodo y el otro (-20%).

Finalmente, la utilidad por acción de la compañía pasó de \$9.5 por acción a \$3.0 por acción.

III.UNIDADES DE NEGOCIOS Y ANÁLISIS DE EMPRESAS SOCOVESA

Empresas Socovesa es una compañía inmobiliaria y constructora integrada verticalmente, cuya cadena de valor abarca desde la decisión de llevar a cabo un proyecto hasta el servicio de postventa. La empresa realiza sus actividades en dos áreas de negocio: desarrollo inmobiliario e ingeniería y construcción. Sus actividades las realiza a través de sus distintas filiales, lo que le ha permitido mantenerse cerca de los clientes, logrando interpretar y atender de mejor manera las necesidades de éstos, y al mismo tiempo, potenciar las sinergias entre los distintos negocios mejorando el control de costos, los márgenes operacionales, y haciendo un uso eficiente del capital invertido por segmento de negocio.

A través de esta estructura, Empresas Socovesa ha logrado generar una sólida presencia a lo largo del país en su principal área de negocio, el desarrollo inmobiliario.

ÁREA INMOBILIARIA

Las cinco filiales que integran esta área de negocio son:

Socovesa Santiago: Formada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y filiales, es la filial que abarca todos los proyectos inmobiliarios, ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

Socovesa Sur: Integrada por Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. y sus respectivas filiales, las cuales buscan desarrollar proyectos inmobiliarios ubicados desde la región VII hacia el sur.

Almagro: Almagro S.A. y filiales, busca desarrollar proyectos de departamentos en la Región Metropolitana. Participa también en otras ciudades del país como Iquique, Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.

Pilares: 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 1.000 a UF 4.000 por departamento.

Socovesa Desarrollos Comerciales: Filial creada durante el segundo semestre del año 2010, que aborda el desarrollo del segmento de oficinas.

En esta área, cada filial tiene una empresa constructora, excepto Pilares y Socovesa Desarrollos Comerciales, inmobiliarias que construyen contratándoles servicios a otras filiales del grupo o a terceros. La escala de operación de Empresas Socovesa permite la implementación de proyectos de gran envergadura, incorporando, además de viviendas, centros comerciales, colegios, áreas verdes y todo el equipamiento necesario para hacer de sus proyectos barrios integrales.

ESTADO DE RESULTADOS (miles de \$)	DES. INMOBILIARIO		
	6M 18	6M 17	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	123.041.023	154.538.442	-20%
Costo de ventas	(91.786.144)	(110.392.970)	-17%
Ganancia bruta	31.254.879	44.145.472	-29%
<i>Margen bruto</i>	25,4%	28,6%	-3,2 ptos
Gasto de administración	(23.403.501)	(22.636.403)	3%
Resultado operacional	7.851.378	21.509.069	-63%
Resultado no operacional	(4.229.432)	(5.604.623)	-25%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	3.621.946	15.904.446	-77%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	211.863	(3.482.876)	-106%
Ganancia (pérdida)	3.833.809	12.421.570	-69%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.955.935	12.040.021	-67%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(122.126)	381.549	-132%
<i>Margen Neto</i>	3,2%	7,8%	-4,6 ptos
Ebitda	11.502.072	25.605.916	-55%
<i>Margen Ebitda</i>	9,3%	16,6%	-7,2 ptos

BALANCE (miles de \$)	DES. INMOBILIARIO		
	6M 18	12M 17	% VAR.
Activos corrientes	382.797.855	426.585.774	-10%
Activos no corrientes	452.896.775	420.470.213	8%
TOTAL ACTIVOS	835.694.630	847.055.987	-1%
Pasivos corrientes	507.697.847	514.705.486	-1%
Pasivos no corrientes	12.107.060	14.917.264	-19%
TOTAL PASIVOS	519.804.907	529.622.750	-2%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	306.447.664	307.655.102	0%
Patrimonio atribuible a minoritarios	9.442.059	9.778.135	-3%
TOTAL PATRIMONIO	315.889.723	317.433.237	0%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	835.694.630	847.055.987	-1%

Los resultados del primer semestre de 2018 del área inmobiliaria estuvieron marcados por una baja facturación y por la escrituración de proyectos con márgenes inferiores a los del periodo enero-junio de 2017.

Los ingresos por venta disminuyeron un 20% respecto a los registrados el primer semestre del año 2017 y la ganancia bruta cayó en una mayor proporción (-29%), dando cuenta de la baja de 3.2 puntos porcentuales de los márgenes brutos del negocio inmobiliario.

Los menores ingresos inmobiliarios se explican por la caída de los ingresos provenientes del segmento de departamentos (-45%), los cuales más que compensaron el aumento de los ingresos de casas (19%) y de venta de oficinas.

INGRESOS NEGOCIO INMOBILIARIO (miles de \$)	6M 18	6M 17	% VAR
Ventas de inmuebles	113.255.087	144.981.437	-22%
Casas	55.871.398	46.772.223	19%
Departamentos	54.156.599	97.982.009	-45%
Oficinas y/o locales comerciales	3.227.090	227.205	1320%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	7.122.928	5.291.595	35%
Venta de terrenos	438.556	2.648.805	-83%
Otras ventas y servicios	2.224.452	1.616.605	38%
Ventas y servicios varios	1.554.051	918.822	69%
Venta de servicios (SELAR)	411.028	396.932	4%
Ingresos por arriendos	259.373	300.851	-14%
Total Inmobiliario	123.041.023	154.538.442	-20%

El cuadro presentado a continuación, muestra un comparativo de los ingresos consolidados por tipo de inmueble y tramo de precios para el periodo enero-junio 2017 y 2018.

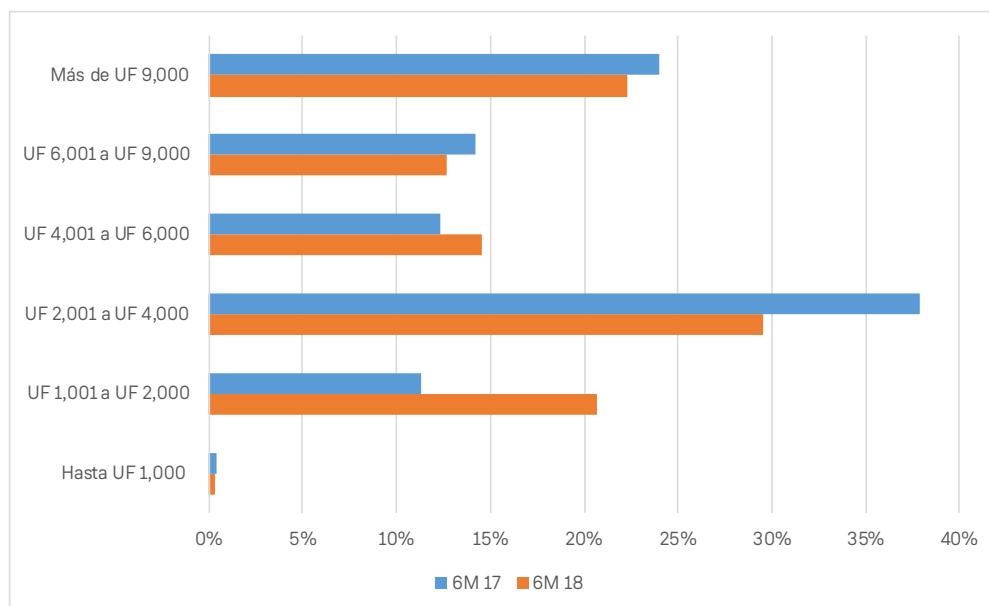
MONTOS Y UNIDADES FACTURADAS

Inmueble	Tramo de Precio	6M 18		6M 17	
		Total facturado M\$	Unidades facturadas	Total facturado M\$	Unidades facturadas
Casas	Hasta UF 1,000				
	UF 1,001 a UF 2,000	18.426.916	450	7.105.820	176
	UF 2,001 a UF 4,000	17.290.805	228	13.943.337	178
	UF 4,001 a UF 6,000	5.285.346	41	4.764.686	40
	UF 6,001 a UF 9,000	5.398.790	29	5.430.479	28
	Más de UF 9,000	9.469.541	20	15.527.901	50
Departamentos	Hasta UF 1,000	324.430		539.404	
	UF 1,001 a UF 2,000	4.326.373	92	9.218.670	202
	UF 2,001 a UF 4,000	15.185.474	210	40.841.513	549
	UF 4,001 a UF 6,000	10.732.362	79	13.096.992	102
	UF 6,001 a UF 9,000	8.523.432	42	15.069.991	79
	Más de UF 9,000	15.064.528	43	19.215.439	54
Oficinas	Hasta UF 1,000	553.478			
	UF 1,001 a UF 2,000				
	UF 2,001 a UF 4,000				
	UF 4,001 a UF 6,000				
	UF 6,001 a UF 9,000	167.206	1		
	Más de UF 9,000	2.506.406	9		
Otros	Terrenos	438.556		2.648.805	
	Locales Comerciales			227.205	2
Total		113.693.641	1.244	147.630.242	1.460

Notas:

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

Al tomar solo lo facturado en casas y departamentos durante el primer semestre del 2018, sin incluir oficinas ni terrenos, se puede apreciar que existe una mayor proporción de ingresos en los tramos entre las UF 1.000 - UF 2.000, siendo éstas en gran proporción viviendas con subsidio. El cambio en la composición de lo facturado, entre otros, explica en parte la caída del margen bruto de este periodo en relación con el primer semestre de 2017.



Los gastos de administración por su parte, mostraron un aumento de 3% en términos nominales, y de 2% en término reales. Es importante recordar que estos gastos tienen carácter lineal, por tanto, se van balanceando en la medida que se va registrando la mayor escrituración de las viviendas a lo largo del año.

La ganancia bruta presentó una disminución de 29% entre un periodo y el otro y los gastos de administración subieron, impactando negativamente el Ebitda del área inmobiliaria, el cual alcanzó M\$11.502.072. Asimismo, el margen Ebitda cayó 7.2 puntos entre un año y otro, alcanzando 9.3%.

El menor margen Ebitda impactó en forma negativa los resultados del área inmobiliaria, los cuales disminuyeron 67% respecto a los logrados el periodo enero-junio del año 2017, alcanzando una utilidad de la controladora para el periodo de M\$3.955.935. Producto de lo anterior, el margen neto del negocio inmobiliario disminuyó 4.6 puntos porcentuales, alcanzando 3.2%.

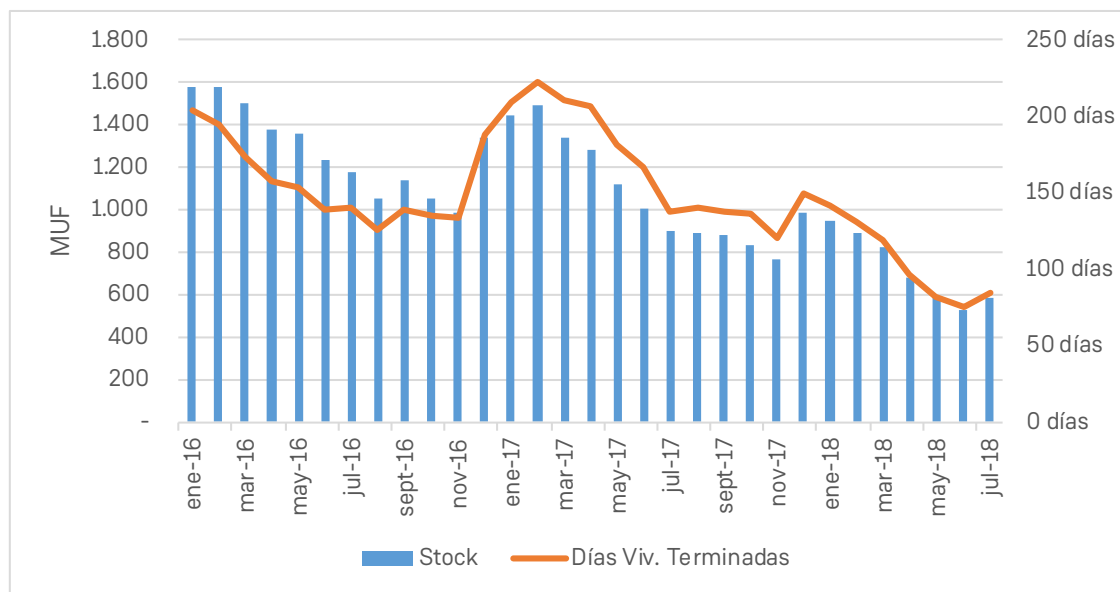
Desde la perspectiva comercial, el primer semestre del año 2018 las filiales inmobiliarias registraron promesas netas de desistimientos y descuento el IVA de la venta, por MUF 6.344, equivalentes a un 19% por sobre los cierres logrados en igual periodo del año 2017 y un 7% por sobre el presupuesto del periodo.

	Promesas Netas			Precio Promedio			Unidades Netas		
	6M 18	6M 17	% Var	6M 18	6M 17	% Var	6M 18	6M 17	% Var
Socovesa	MUF 2.954	MUF 2.473	19%	UF 2.987	UF 2.642	13%	989	936	6%
Almagro	MUF 2.460	MUF 2.079	18%	UF 5.985	UF 5.712	5%	411	364	13%
Pilares	MUF 930	MUF 771	21%	UF 2.495	UF 2.190	14%	373	352	6%
Sub Total Filiales Inmobiliarias	MUF 6.344	MUF 5.323	19%	UF 3.578	UF 3.222	11%	1.773	1.652	7%
SDC		MUF 115	-100%					12	
Total Desarrollo Inmobiliario	MUF 6.344	MUF 5.438	17%				1.773	1.664	7%

Las filiales Socovesa enfrentaron los seis primeros meses del año 2018 con mayor dinamismo que el del año 2017 y que lo considerado en el presupuesto. Es así como las promesas netas alcanzaron a MUF 2.954 equivalente a un alza de 19% respecto a igual periodo del 2017 y de 11% con relación al presupuesto del periodo. Es destacable que lo anterior se produjo tanto en Socovesa Santiago (+11% respecto del presupuesto) como en Socovesa Sur (+11% en relación con lo presupuestado), dando cuenta de las mejores expectativas del mercado para este año.

Socovesa Santiago tiene su foco puesto en gestionar sus activos en forma más rentable y con menor riesgo. De esta manera, la filial ha logrado la disminución del nivel de viviendas terminadas, lo que permite renovar el portafolio hacia proyectos con mayores rentabilidades y disminuir el costo financiero y otros gastos asociados a la mantención de stock. A junio de 2018, Socovesa Santiago registraba viviendas terminadas por MUF 530, cifra que es 47% menor a la registrada en junio de 2017⁷.

EVOLUCIÓN STOCK VIVIENDAS TERMINADAS SOCOVESA SANTIAGO



En cuanto al margen bruto total, éste alcanzó a 23%, nivel inferior a los registrados en semestres anteriores. Sin embargo, las filiales presentan comportamientos disímiles: mientras Socovesa Santiago ha escriturado una proporción alta de viviendas de subsidio y ha puesto su foco en la disminución de viviendas terminadas, impactando negativamente su margen bruto, Socovesa Sur

⁷ Cifras de stock de gestión, no contables.

mantiene sus márgenes en niveles de récord históricos producto de un renovado porfolio de proyectos (28.6% a junio 2018).

	6M 10	6M 11	6M 12	6M 13	6M 14	6M 15	6M 16	6M 17	6M 18
Socovesa	19%	21%	24%	21%	24%	25%	24%	27%	23%

Almagro, por su parte, registró un alza en sus promesas netas (+18% respecto a igual periodo del 2017 y 3% en relación con el presupuesto), alcanzando cierres por MUF 2.460. Lo anterior se logró tanto por un aumento en las unidades netas prometadas (+13%) como por un aumento de 5% del precio promedio.

El margen bruto total de Almagro alcanzó a 27%, cifra inferior en 3.6 puntos porcentuales a la registrada en junio del año pasado. Lo anterior se explica principalmente porque los proyectos escriturados este periodo presentan un menor margen que aquellos escriturados el primer semestre del año 2017 y porque los costos de post venta, que están correlacionados con la facturación realizada los años anteriores, se mantienen aun cuando este semestre la escrituración baja, por lo que como porcentaje de la misma, éste costo aumenta.

	6M 10	6M 11	6M 12	6M 13	6M 14	6M 15	6M 16	6M 17	6M 18
Almagro	28%	30%	30%	20%	28%	32%	34%	31%	27%

Pilares registró un alza de 21% en sus promesas netas respecto al periodo enero-junio del año 2017, producto tanto de un aumento en las unidades prometadas (+6%) como de los precios promedio (+14%). Asimismo, las cifras alcanzadas representan un alza de 8% respecto al presupuesto del periodo. La filial alcanzó un margen bruto de 29%, cifra que se ubica por encima de lo registrado en igual periodo de 2017.

	6M 10	6M 11	6M 12	6M 13	6M 14	6M 15	6M 16	6M 17	6M 18
Pilares	14%	18%	20%	22%	27%	28%	29%	28%	29%

Es relevante recordar que el último proyecto que tenía SDC, Nueva Santa María, fue vendido prácticamente en un 100% el año 2017, por lo que la filial a la fecha de este informe no presenta proyectos en ejecución que puedan ser comercializados.

De las UF netas prometadas durante el periodo enero-junio de 2018, un 38% corresponden a casas y un 62% a departamentos. Respecto a la tasa de desistimientos total, ésta alcanzó un ratio de 5.8% en el periodo, cifra similar a la registrada en el mismo periodo 2017 (5.4%). La compañía estima que la tasa de desistimientos está en niveles que son considerados sanos para la industria.

Inmuebles	6M 18				6M 17			
	Monto bruto promesado en M\$	Unidades brutas promesadas	Monto de promesas desistidas en M\$	Unidades de promesas desistidas	Monto bruto promesado en M\$	Unidades brutas promesadas	Monto de promesas desistidas en M\$	Unidades de promesas desistidas
Casas	70.474.479	855	5.594.746	65	60.648.063	849	3.407.241	42
Departamentos	112.382.223	1.033	4.954.332	50	89.488.963	891	4.814.260	46
Oficinas	-	-	-	-	3.066.485	12	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	182.856.702	1.888	10.549.078	115	153.203.511	1.752	8.221.501	88
Tasa de Desistimientos								
Casas			7,9%				5,6%	
Departamentos			4,4%				5,4%	
Tasa de Desistimientos			5,8%				5,4%	

Cabe destacar que mensualmente la compañía informa a través de su página web⁸ sus promesas netas de desistimientos, por lo que los cierres de negocios informados al mercado ya incorporan las tasas de desistimientos antes señaladas.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el stock de viviendas terminadas que se encontraban disponibles contablemente a la venta al 30 de junio de cada periodo, valorizado a su precio estimado de venta.

Asimismo, el cuadro presenta en la columna de stock potencial, las unidades que serán terminadas y estarán disponibles a la venta durante los próximos 12 meses. El stock potencial no resta las ventas de los próximos 12 meses ni incluye el stock disponible al cierre del ejercicio.

Inmuebles	A Junio 2018				A Junio 2017	
	Stock disponible M\$	Unidades stock disponible	Stock potencial en próximos 12 meses M\$ *	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible M\$	Unidades stock disponible
Casas	27.493.007	272	127.894.477	1.485	40.239.591	244
Departamentos	70.378.471	542	198.721.305	2.011	142.392.568	1.223
Oficinas	-	-	-	-	61.329.707	192
Otros	-	-	586.252	6	-	-
Total	97.871.478	814	327.202.034	3.502	243.961.866	1.659

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 30 de junio de 2018 es de MUF 2.290.
- Oferta Potencial corresponde a viviendas terminadas e incluye las recepciones de los próximos 12 meses, sin incluir el stock disponible del periodo en cuestión. No incorpora las promesas actuales o futuras de los próximos 12 meses.
- En "Otros" se clasifican los Locales Comerciales de los edificios que comercializa Almagro y SDC; y estacionamientos del Edificio Nueva Santa María.

Las viviendas terminadas de departamentos entre un periodo y otro disminuyen (lo que se puede apreciar en la baja del número de unidades disponibles) y las de casas aumentan. Es relevante recordar que estas viviendas quedan en la cuenta "Viviendas Terminadas" hasta que son escrituradas, y por tanto, si bien están recepcionadas y contabilizadas como tal, pueden no estar disponibles para la venta.

⁸ www.empresassocovesa.cl/inversionistas

Si se compara la oferta de la compañía al cierre de junio de 2018 y de 2017, ésta ha disminuido levemente (-1%), pasando de MUF 14.783 a MUF 14.577, lo que se traduce en 14 meses para agotar la oferta⁹, cifra inferior a los 17 meses alcanzados en junio de 2017 y dentro de parámetros de gestión apropiados de acuerdo con lo definido por la compañía.

Meses para agotar oferta		
(UF Oferta / UF vendidas prom. 6M)	MAO Jun 2018	MAO Jun 2017
Casas	9 meses	12 meses
Departamentos	17 meses	20 meses
Oficinas		
Otros		
Total	14 meses	17 meses

Nota:

- Estas cifras consideran las UF disponibles a la venta al 30 de junio de cada año (viviendas terminadas y en construcción) y el promedio mensual móvil de las promesas en UF realizadas en los últimos seis meses en cuestión.
- El indicador de la clasificación "Otros" considera los locales comerciales que comercializa Almagro en alguno de sus proyectos que en la mayoría de los casos presentan ventas discretas a lo largo del año, por lo que el promedio semestral de ventas puede ser cercano a 0 para algunos periodos.

Los indicadores de meses para agotar stock y velocidad de venta conforme a lo requerido por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) son:

Meses para agotar stock (Unid Stock/Unid vendidas)	A Jun 2018	A Jun 2017	Velocidad de venta (Ventas M\$/Stock disp. M\$)	A Jun 2018	A Jun 2017
Casas	1,98	3,57	Casas	0,37	0,18
Departamentos	7,04	6,59	Departamentos	0,15	0,13
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	3,80	6,53	Total	0,21	0,10

Nota:

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

Es relevante considerar que esta forma de calcular los meses para agotar stock y las velocidades de venta no se ajustan a la manera en que la industria lo hace, ya que esta última considera las unidades y montos promesados y no los facturados, por lo que las cifras antes expuestas no pueden ser comparadas con los indicadores de la CChC, Collect, Toc Toc o cualquier otra fuente que esté referida a la industria y que use las promesas como indicador de ventas.

Al considerar el indicador "meses para agotar stock" calculado de acuerdo con la fórmula de la CMF, las cifras mostradas se calculan dividiendo las unidades terminadas totales disponibles para la venta al 30 de junio de cada año y las unidades facturadas expresadas como promedio móvil mensual de los últimos tres meses.

Específicamente, el cálculo para el periodo enero-junio del año 2018 y 2017 considera los siguientes datos:

⁹ Calculado con el promedio móvil de las ventas de los últimos 6 meses.

Inmueble	6M 18		6M 17		% Variación	
	Stock (Unidades)	Unids. facturadas (Prom. Móvil 3M)	Stock (Unidades)	Unids. facturadas (Prom. Móvil 3M)	Stock (Unidades)	Unids. facturadas (Prom. Móvil 3M)
Casas	272	137	244	68	11%	101%
Departamentos	542	77	1.223	186	-56%	-59%
Oficinas	-	-	192	-	-100%	
Otros	-	-	-	-		
TOTAL	814	214	1.659	254	-51%	-16%

Las cifras presentadas en dichos cuadros muestran que los meses para agotar stock de las casas disminuyen entre un periodo y otro, producto de un aumento de las unidades de stock disponibles (+11%) menor al aumento de las unidades facturadas medidas como promedio móvil de los últimos tres meses (+101%). Por su parte, los meses para agotar stock de departamentos presentan un aumento, ya que las unidades facturadas mensuales promedio disminuyen un 59%, cifra mayor a la baja de 56% de las unidades disponibles para la venta.

Para el caso del indicador de “velocidad de venta”, las cifras mostradas se calculan dividiendo la facturación expresada como promedio móvil mensual de los últimos tres meses y las viviendas terminadas expresadas a valor comercial, disponible al 30 de junio de cada año.

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

Inmueble	6M 18		6M 17		% Variación	
	Facturación (Prom. móvil 3M) M\$	Stock disponible M\$	Facturación (Prom. móvil 3M) M\$	Stock disponible M\$	Facturación (Prom. móvil 3M) M\$	Stock disponible M\$
Casas	10.199.609	27.493.007	7.209.237	40.239.591	41%	-32%
Departamentos	10.431.340	70.378.471	17.998.831	142.392.568	-42%	-51%
Oficinas	-	-	-	61.329.707		-100%
Otros	-	-	-	-		
TOTAL	20.630.948	97.871.478	25.208.068	243.961.866	-18%	-60%

Para las casas el índice aumenta, ya que la facturación promedio mensual de los últimos 3 meses aumenta un 41% mientras que el stock disponible disminuye un 32% respecto a lo registrado en el periodo enero-junio de 2017. En el caso de departamentos, el índice aumenta levemente ya que la disminución del stock disponible de 51% es mayor que la baja de 42% de la facturación promedio mensual de los últimos 3 meses.

Por su parte, a junio de 2018 el saldo de proyectos por ejecutar aumenta un 5% con relación al mismo periodo del 2017, impulsado por las filiales de departamentos que aumentaron 26% los saldos de obras por ejecutar ya iniciadas.

Backlog (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	Jun 2018 M\$	Jun 2017 M\$	% Var
Casas	26.098.454	42.746.804	-39%
Departamentos	117.548.414	93.247.908	26%
Oficinas	-	-	
Otros	308.696	1.182.229	-74%
Total	143.955.564	137.176.941	5%

Nota:

- El backlog de locales comerciales no se puede separar del backlog de los proyectos inmobiliarios por lo que las cifras se muestran dentro de la clasificación "Departamentos" y no en "Otros".
- En "Otros" quedan clasificada la inversión en urbanizaciones de los mega proyectos.

Por su parte, los lanzamientos del primer semestre de 2018 se concentraron en los proyectos de departamentos, llegando al 79% de la nueva oferta puesta en el mercado durante este trimestre.

LANZAMIENTOS NUEVOS PROYECTOS/ETAPAS
 FILIALES INMOBILIARIAS EMPRESAS SOCOVESA

	Unidades			Venta Potencial		
	Casas	Deptos.	Total	Casas	Deptos.	Total
6M 2018	324	1.164	1.488	UF 1.121.069	UF 4.218.655	UF 5.339.724
6M 2017	682	984	1.666	UF 2.292.020	UF 4.112.530	UF 6.404.550

Respecto a los metros cuadrados de permisos, se aprecia que éstos aumentan un 8% entre un periodo y otro, explicado por el no inicio de obras en Almagro, particularmente en la ciudad de Antofagasta y nuevos permisos de proyectos de departamentos de Socovesa Santiago.

Permisos en metros cuadrados	Jun 2018 m²	Jun 2017 m²	% Var
Casas	-	-	
Departamentos	92.180	85.000	8%
Oficinas	-	-	
Otros	-	-	
Total	92.180	85.000	8%

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 "Otros".

ÁREA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

Socoicsa, Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., es una filial creada con el fin de proveer servicios en el área de negocio de ingeniería y construcción.

ESTADO DE RESULTADOS (miles de \$)	ING. Y CONSTRUCCIÓN		
	6M 18	6M 17	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	53.127	0	
Costo de ventas	(6.713)	(50.745)	-87%
Ganancia bruta	46.414	(50.745)	-191%
<i>Margen bruto</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	
Gasto de administración	(147.582)	(143.546)	3%
Resultado operacional	(101.168)	(194.291)	-48%
Resultado no operacional	(124.840)	(197.297)	-37%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(226.008)	(391.588)	-42%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	0	164	-100%
Ganancia (pérdida)	(226.008)	(391.424)	-42%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(225.797)	(393.553)	-43%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(211)	2.129	-110%
Ebitda	(87.255)	(162.145)	-110%

BALANCE (miles de \$)	ING. Y CONSTRUCCIÓN		
	6M 18	12M 17	% VAR.
Activos corrientes	5.956.094	10.193.799	-42%
Activos no corrientes	16.412.609	15.426.894	6%
TOTAL ACTIVOS	22.368.703	25.620.693	-13%
Pasivos corrientes	11.924.153	14.950.136	-20%
Pasivos no corrientes	1.476.315	1.476.315	0%
TOTAL PASIVOS	13.400.468	16.426.451	-18%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	8.987.774	9.213.571	-2%
Patrimonio atribuible a minoritarios	(19.539)	(19.329)	1%
TOTAL PATRIMONIO	8.968.235	9.194.242	-2%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	22.368.703	25.620.693	-13%

Rut: : 94.840.000-6
Período : 01-01-2018 al 30-06-2018
Tipo de Moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

EMPRESAS 
S O C O V E S A

Al cierre del primer trimestre, Socoicsa no cuenta con backlog de proyectos.

Con fecha 13 de julio de 2018, la filial Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A., antes Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., fue notificada del fallo desfavorable respecto de la causa Hospital Cañete. Dentro del plazo legal, el fallo fue casado y apelado por los abogados de la filial, estimándose que la Corte de Apelaciones competente verá la causa dentro de un plazo de 6 a 8 meses.

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

Dado que en gran medida el objeto del negocio inmobiliario consiste en comprar tierras y en valorizarlas mediante su urbanización y la construcción de viviendas y/o equipamiento, la administración no considera razonable el reconocer anticipadamente el valor que va adquiriendo la tierra comprada mientras se están ejecutando los proyectos, sino que hacerlo una vez que estos proyectos se hagan realidad. Solamente en ese momento se podrá saber si la empresa hizo rentablemente los desarrollos. Dado lo anterior, la administración cree que la postura conservadora es que el valor razonable de las propiedades de inversión es su costo de adquisición en unidades de fomento más las urbanizaciones.

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

Según información del Banco Central de Chile, la industria de la construcción representa aproximadamente un 7% del Producto Interno Bruto del país. Esta industria está estrechamente vinculada a las fluctuaciones económicas del país, tendiendo a ser pro cíclica, es decir, en periodos de expansión económica la industria crece más que el promedio, mientras que en periodos de contracción, retrocede más que el promedio.

La industria de la construcción consta de dos áreas principales de negocio:

- **DESARROLLO INMOBILIARIO**

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.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra 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 para ese segmento.

Entre los principales competidores de Socovesa S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Paz, Aconcagua, Imagina, Brotec-Icafal, Inmobiliaria Manquehue, Sinergia, PY, Fundamenta, Euro, Moller y Pérez-Cotapos, entre otras.

Si se consideran las cifras que entrega TocToc, el análisis del primer semestre 2018 muestra que las ventas netas de viviendas, medida en unidades, registraron incrementos de 10.6% con respecto al mismo periodo del año 2017, compuesto por un aumento de la venta de casas de 13.7% y de 9.7% del mercado de departamentos. Estas mismas cifras en UF, presentan un crecimiento en las

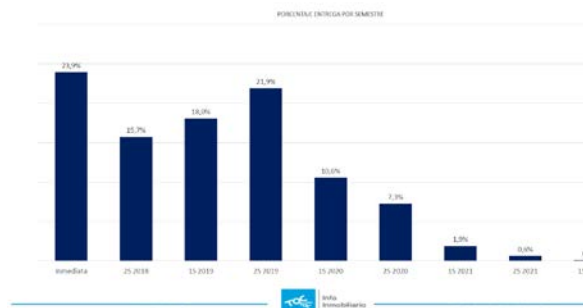
ventas netas de casas de 27.4% y de 10.7% en departamentos. Ambos efectos combinados generaron un aumento de 14.4% en las ventas totales de la Región Metropolitana.

Por el lado de la oferta de departamentos, medida en unidades, las cifras presentaron un alza de 18% con respecto a junio de 2017, alcanzando las 53.570 unidades ofertadas. Si se analiza la oferta de casas, medida en unidades, las cifras en junio de 2018 muestran un aumento de 11.4% respecto a igual periodo del año 2017, alcanzando las 10.676 unidades. De este total, el 33% corresponde a viviendas con subsidio habitacional.

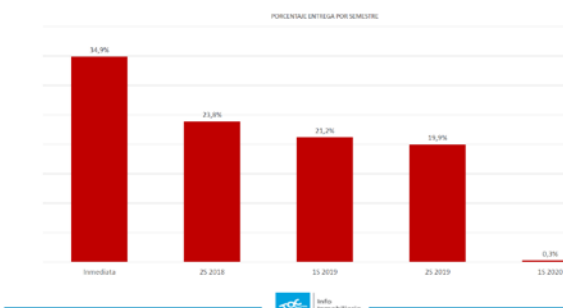
En términos de meses para agotar la oferta, en junio de 2018 los departamentos registraron 20.7 meses y las casas, 14.0 meses, ambos medidos en unidades.

Asimismo, al analizar el calendario de entrega de la oferta disponible, se pueden apreciar diferentes realidades para los departamentos que para las casas. Los departamentos tienen oferta con entrega inmediata equivalente al 23%, versus las casas cuyo porcentaje alcanza a 38%. Lo anterior da cuenta, entre otras cosas, de la velocidad de venta que ha tenido cada tipo de producto.

Entrega de Oferta Disponible
 Mercado departamentos



Entrega de Oferta Disponible
 Mercado Casas



En cuanto a los desistimientos, TocToc muestra que éstos, en términos de unidades, alcanzaron niveles de 6.4% en el caso de los departamentos y de 15.6% en las casas.

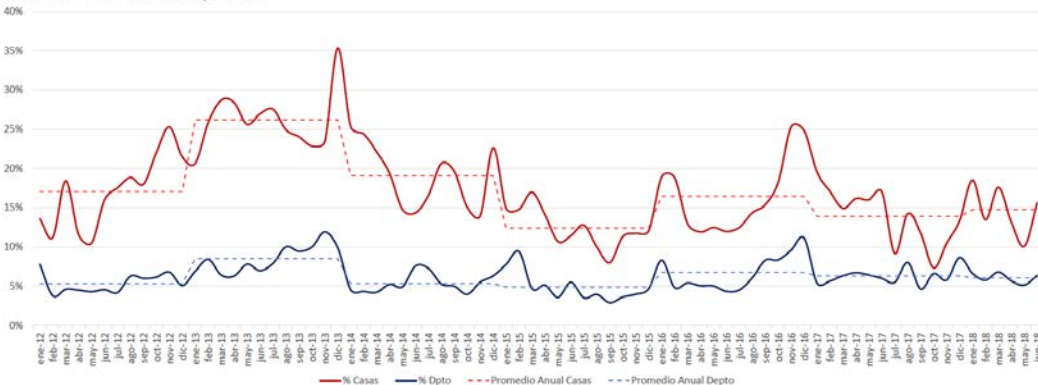
Resumen Mercado

Desistimiento en Unidades

Desistimientos Junio



DESISTIMIENTOS EN PORCENTAJES DE UNIDADES



Rut: : 94.840.000-6
 Período : 01-01-2018 al 30-06-2018
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado

Finalmente, en términos de permisos de edificación en la Región Metropolitana, las cifras muestran una leve alza en relación con lo registrado al cierre del ejercicio 2017 para el caso de los departamentos y una disminución para las casas.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS A
JUNIO 2018
DEPARTAMENTOS

COMUNA	PROYECTOS	VIVIENDAS	PROM VIVIENDAS X PERMISOS
Estación Central	15	5845	390
Independencia	10	5773	577
Peñalolén	5	4703	941
Ñuñoa	29	4600	159
Santiago	20	4570	229
San Miguel	11	2370	215
La Cisterna	10	2329	233
La Florida	9	2303	256
Huechuraba	2	1430	715
Macul	3	1294	431
Quinta Normal	4	1155	289
Las Condes	13	840	65
Puente Alto	1	759	759
Pudahuel	3	636	212
La Reina	5	568	114
Providencia	15	490	33
Lo Barnechea	9	422	47
Quilicura	1	400	400
San Joaquín	1	376	376
San Bernardo	3	343	114
Santiago-Sur	2	330	165
Maipú	5	324	65
Recoleta	1	199	199
Vitacura	5	124	25
La Pintana	1	88	88
Santiago-Oeste	1	68	68
TOTAL	184	42339	230

1Q 2018 = 38.773

PERMISOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS A
JUNIO 2018
CASAS

COMUNA	PROYECTOS	VIVIENDAS	PROM VIVIENDAS X PERMISOS
Padre Hurtado	10	1320	132
Quilicura	3	1292	431
Colina	7	560	80
Lampa	5	725	145
La Florida	4	425	106
Maipú	3	500	167
Puente Alto	3	349	116
Huechuraba	2	297	149
San Bernardo	3	262	87
Buín	1	28	28
Las Condes	9	70	8
Peñalolén	1	14	14
Quinta Normal	2	44	22
La Reina	4	30	8
Lo Barnechea	3	38	13
Macul	1	30	30
Vitacura	2	28	14
El Bosque	1	16	16
Santiago	2	12	6
Ñuñoa	1	6	6
La Cisterna	1	5	5
Providencia	1	5	5
TOTAL	69	6056	88

1Q 2018 = 5.449

Fuente: Panel de Expertos #15, Info Inmoniliario, Toc Toc,

- INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN

El negocio de ingeniería y construcción en Chile está fuertemente atomizado, sin embargo, la competencia es a escala nacional, observándose las mismas constructoras en grandes obras a lo largo de todo el país. Este es un negocio que cuenta con ciclos de inversión independientes y que para ser rentables, requiere manejar altos volúmenes y eficiencia en la operación.

En el negocio de Ingeniería y Construcción, participan Salfacorp, Ingevec, Claro Vicuña Valenzuela, Bravo Izquierdo, Brotec, Ingetal, Vilicic (Punta Arenas), JCE (Concepción), Besalco, entre otros.

VI. GESTIÓN DE RIESGO.

• 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.

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 riesgo.

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

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

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

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

• FACTORES DE RIESGO

La Matriz de riesgo levantada por el directorio esta segmentada de acuerdo con la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

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

fallas en equipos y mantención, etc.

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

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

- Riesgo de Ciclo Económico

El riesgo de Ciclo Económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser pro-cíclico ante los shocks económicos, sobre-reaccionando en periodos de crecimiento y cayendo más que el producto en periodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La empresa tiene un asesor externo en esta materia, que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos. Por otro lado, el ciclo político ha permeado crecientemente a la economía, en lo concreto el gobierno anterior afectó en forma relevante variables como, expectativas de las familias, de empresarios, el clima de negocios y las decisiones de consumo e inversión. De hecho, la importante merma en el ritmo de crecimiento que se registró en años anteriores está explicada en un porcentaje relevante por factores político-institucionales. Discusiones sobre una reforma constitucional, en un extremo, o las polémicas reformas tributaria y laboral, en lo más concreto, fueron fuente de mucho ruido e incertidumbre, con impacto real en las decisiones de empresas y consumidores. A pesar de todo ello las ventas inmobiliarias tuvieron un relativo buen registro, en parte por la distorsión que la propia reforma tributaria tuvo sobre las ventas de viviendas (efecto IVA). El gobierno actual ha generado optimismo que se ve reflejado en el Índice Mensual de Confianza Empresarial y en los índices de Crecimiento del PIB, lo que hemos comprobado internamente en el mejor desempeño de nuestras promesas de compraventa, respecto a lo presupuestado.

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas político-económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente disminuir la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos, abordando distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. No obstante, el efecto de un cambio en las expectativas económicas afecta principalmente las ventas en verde futuras, pues las ya realizadas están respaldadas con promesas de compraventa.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo Económico”, se espera que el dinamismo de la economía en el 2018 sea mejor al visto durante los últimos años, lo que se ha podido constatar en el primer semestre. Esperamos que en materia inmobiliaria la demanda retorne a los niveles de tendencia de largo plazo. El presupuesto de promesas de viviendas de Empresas Socovesa considera un crecimiento de 8% en UF respecto al año anterior. El desempeño real, no obstante, ha estado mejor que lo presupuestado llegando el crecimiento al cierre de junio a 19%. Esta alza viene asociada a un aumento de la oferta, que es factible dado el sano equilibrio inmobiliario en el que se encuentra la empresa, que supo ajustar adecuadamente sus stocks de viviendas, lo que hace disminuir este tipo de riesgo. Lo anterior se basa en la expectativa de que se mantengan relativamente bajas las tasas de interés de corto y largo plazo relevantes para el financiamiento de las obras de construcción y créditos hipotecarios respectivamente. Adicionalmente, la compañía se mantiene

siempre cautelosa respecto a los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria. Por otro lado, se está monitoreando permanentemente la tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, la cual a la fecha se mantiene en niveles sanos.

- **Competencia**

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

Este riesgo se ha mitigado con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear períodos de menor demanda inmobiliaria. Si bien en el pasado reciente este riesgo se materializó, observándose en el mercado una mayor tendencia a realizar descuentos, mecanismo necesario para absorber la mayor oferta que se generó durante el 2015, pensamos que en un escenario de mayor crecimiento económico el riesgo de sobrestock está más acotado. A Empresas Socovesa el ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), le permite debatir temas con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información y estar bien preparada para enfrentar distintos escenarios competitivos. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que en la medida que el país se desarrolla están teniendo cada vez mayor relevancia.

- **Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público**

Si bien en las viviendas sobre UF 2.000 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.000, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda.

Las ventas de la compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes.

En relación a estos riesgos, no se esperan cambios relevantes en las tasas de interés de créditos hipotecarios, aunque es dable esperar que las tasas tengan una tendencia al alza, pero acotada. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a la política observada en los últimos años producto de la nueva norma de la SBIF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%. Durante el 2018 se espera un otorgamiento de subsidios inferior al de los años anteriores. Empresas Socovesa ha tenido en el pasado un muy buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio.

- **Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción**

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la empresa.

Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales.

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

Respecto a estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. Ejemplo de esto es el debate que se generó en torno a los llamados "guetos verticales", debate en el cual nuestro Gerente General Corporativo, Mauricio Varela, tuvo una participación activa y que a la larga ha resultado en que tanto nuestra empresa como gran parte de la industria tome conciencia de la responsabilidad social que le compete a los distintos actores de la industria inmobiliaria en el desarrollo de la ciudad. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

Otros cambios que han impactado en el pasado reciente a las empresas inmobiliarias y constructoras fueron la reforma tributaria que hizo a las inmobiliarias sujetos de IVA, y la reforma laboral que facultó a trabajadores de obras o faena transitoria a negociar colectivamente.

Recientemente se aprobó una ley que fija aportes y mitigaciones viales a todos los proyectos inmobiliarios. La nueva normativa establece dos instrumentos:

- Las mitigaciones, que son obras concretas y medidas de gestión de tránsito en el entorno próximo al proyecto. Las deberán ejecutar los proyectos "de impacto relevante" (se definirá ese concepto en el reglamento), como ampliaciones de calles, semáforos, ingresos, y peatonalizaciones, entre otros, que serán definidas en informes de mitigación vial (IMIV).
- El otro instrumento son los aportes al espacio público que cumplirán los proyectos por densificación, es decir, aquellos que se construyan en un terreno ya urbanizado (no en nuevos loteos). En este caso, los desarrolladores entregan recursos hasta por el 44% del avalúo fiscal del terreno con el objeto de financiar un plan comunal o intercomunal (en caso de ciudades metropolitanas) de obras, y se invierte un 70% en proyectos de movilidad.

Es relevante señalar que esto no es inminente, ya que operará 18 meses después de la publicación del decreto que apruebe el Reglamento, el cual se encuentra en trámite en el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

Una vez sea aprobado el reglamento de la ley, se podrá estimar con mayor precisión el impacto que esta ley de aportes y mitigaciones viales tendrá en los costos de los proyectos que desarrolla la compañía.

- **Disponibilidad de Terrenos**

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa espera invertir durante el año 2018 MUF 2.650 aproximadamente en terrenos.

- Riesgos de Siniestros

La empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, los proyectos inmobiliarios de edificios), las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente, la compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil, y seguro de vida de sus trabajadores. Para los desarrollos de casas, se cuenta con un seguro de responsabilidad civil primera capa, cuyo objetivo principal es cubrir las eventuales demandas producto de accidentes de trabajadores.

Los proyectos que construye la compañía son en sí fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen seguros contratados de "Todo Riesgo Construcción", que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente; "Seguro de Incendio" que cubre hasta el momento en que la vivienda es transferida al futuro propietario; etc. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que se considera que Empresas Socovesa está razonablemente cubierta. Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria.

- 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 lo son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, la relación con la comunidad y vecinos, 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.

La empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra nuestras empresas.

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

- Estacionalidad de las escrituraciones

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

Tanto los ingresos como el nivel de endeudamiento son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la empresa, por lo que la situación arriba comentada tiene un alto impacto si es que el análisis de la empresa es superficial y no toma en cuenta las externalidades anteriormente descritas. Sin perjuicio de lo anterior, la empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente, trabajo que se ve reflejado en el ciclo de escrituración de este año, el que se ha distribuido en forma más pareja que en años anteriores. Adicionalmente, la empresa ha informado respecto a su plan de modernización de su estructura organizacional que se inicia con la centralización del área Operaciones Comerciales. Hasta ahora esta función dependía de cada filial del grupo, y a partir de este año se fusionarán para pasar a depender de Finanzas Corporativas. Este cambio busca mejorar el desempeño de este proceso y por lo tanto disminuir este riesgo.

- **Riesgo de Ciclo de Negocio**

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

- **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.

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.

Actualmente, la compañía está expuesta a este riesgo en un proyecto terminado del área de Ingeniería y Construcción, en el que hemos recurrido a instancias legales o arbitrajes para exigir aquello que estimamos en justicia se nos debe.

Riesgo de Liquidez: Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones

de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”- que actuará a través de los bancos- obligará a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo la compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. Actualmente no se ve que este riesgo pueda presentarse. Durante los últimos 3 años Empresas Socovesa ha venido disminuyendo sus pasivos financieros producto de una moderación de su ciclo de inversión en desarrollos inmobiliarios. Esto, unido a los buenos resultados obtenidos entre los ejercicios 2014 - 2017, disminuyen la probabilidad de ocurrencia de un problema de liquidez.

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas Socovesa no está afectada a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados; no obstante, el efecto que variaciones relevantes en el tipo de cambio real tenga en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

Riesgo de Tasa de Interés: Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasas de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir con los objetivos y de acuerdo con las estimaciones de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos.

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

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

- **Clasificación de Riesgo**

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

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Líneas Efectos de Comercio	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB+	1a Clase N3	N2/BBB+	Estable	abr-18
ICR	BBB+	1a Clase N4	N2/BBB+	Estable	abr-18

La empresa 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. Se espera que dichas reuniones atenúen este riesgo y mantengan las favorables apreciaciones que el mercado financiero tiene con Empresas Socovesa.

- **Riesgo de Post Venta**

La empresa debe responder por la calidad de la construcción de los productos que vende según lo estipulado en la legislación vigente. El servicio de post venta en sí no podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que sí reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos se canalicen a través de medios distintos a los que dispone la compañía para estos fines, pues podría ser perjudicial el exponer a la empresa a medios de comunicación masivos. Una forma de mitigar este riesgo es contar con equipos idóneos y con una clara orientación al cliente, de manera que cualquier defecto de construcción sea solucionado a la brevedad, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa.

- **Riesgo Laboral**

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

Frente a estos riesgos la empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que nuestras empresas se ajusten a la normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc.

Rut: : 94.840.000-6
 Período : 01-01-2018 al 30-06-2018
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado

ANEXO N°1: CÁLCULO INDICADORES FINANCIEROS

		6M 18	12M 17	6M 17
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	M\$ 388.753.949	M\$ 436.779.573	M\$ 397.718.854
	Pasivos Corrientes	M\$ 519.622.000	M\$ 529.655.622	M\$ 518.902.114
		0,7x	0,8x	0,8x
Razón Ácida	Activos Corrientes	M\$ 388.753.949	M\$ 436.779.573	M\$ 397.718.854
	Inventario Corriente	M\$ 246.620.632	M\$ 241.802.694	M\$ 274.831.543
	Terrenos Corrientes	M\$ 0	M\$ 273.418	M\$ 602.094
	Pasivos Corrientes	M\$ 519.622.000	M\$ 529.655.622	M\$ 518.902.114
		0,3x	0,4x	0,2x
Leverage	Total Pasivos	M\$ 533.205.375	M\$ 546.049.201	M\$ 532.372.302
	Total Patrimonio	M\$ 324.857.958	M\$ 326.627.479	M\$ 311.616.892
		1,6x	1,7x	1,7x
Leverage Financiero	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 404.748.111	M\$ 398.151.542	M\$ 403.491.128
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 0
	Total Patrimonio	M\$ 324.857.958	M\$ 326.627.479	M\$ 311.616.892
		1,2x	1,2x	1,3x
% Deuda Corto Plazo	Pasivos Corrientes	M\$ 519.622.000	M\$ 529.655.622	M\$ 518.902.114
	Total Pasivos	M\$ 533.205.375	M\$ 546.049.201	M\$ 532.372.302
		97,5%	97,0%	97,5%
% Deuda Largo Plazo	Pasivos No Corrientes	M\$ 13.583.375	M\$ 16.393.579	M\$ 13.470.188
	Total Pasivos	M\$ 533.205.375	M\$ 546.049.201	M\$ 532.372.302
		2,5%	3,0%	2,5%
Cobertura Gto Financiero	Ebitda	M\$ 11.414.817	M\$ 74.614.356	M\$ 25.443.771
	Costos Financieros Totales	M\$ 8.954.616	M\$ 17.391.819	M\$ 9.981.915
		1,3x	4,3x	2,5x
Rotación de Inventario	Costo de Venta	M\$ 91.792.857	M\$ 284.129.871	M\$ 110.443.715
	Costo de Venta UDM	M\$ 265.479.013	M\$ 284.129.871	M\$ 253.009.255
	Inventario Corriente	M\$ 246.620.632	M\$ 241.802.694	M\$ 274.831.543
	Terrenos Corriente	M\$ 0	M\$ 273.418	M\$ 602.094
		1,1x	1,2x	0,9x
Permanencia Inventarios	Días Periodo	365	365	365
	Rotación de Inventario	1,08	1,18	0,92
		339 días	310 días	396 días
ROE	Ganancia atribuible a controladora	M\$ 3.730.138	M\$ 40.055.882	M\$ 11.646.468
	Ganancia atribuible a la Controladora UDM	M\$ 32.139.552	M\$ 40.055.882	M\$ 32.463.951
	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	M\$ 315.435.438	M\$ 316.868.673	M\$ 307.084.199
	Patrimonio atribuible a la Controladora Promedio	M\$ 311.259.819	M\$ 307.972.929	M\$ 297.948.124
		10,3%	13,0%	10,9%
ROA	Ebitda	M\$ 11.414.817	M\$ 74.614.356	M\$ 25.443.771
	Ebitda UDM	M\$ 60.585.402	M\$ 74.614.356	M\$ 68.476.511
	Total Activos	M\$ 858.063.333	M\$ 872.676.680	M\$ 843.989.194
		7,1%	8,6%	8,1%
Margen Neto	Ganancia atribuible a Controladora	M\$ 3.730.138	M\$ 40.055.882	M\$ 11.646.468
	Ingresos por Ventas	M\$ 123.094.150	M\$ 393.455.266	M\$ 154.538.442
		3,0%	10,2%	7,5%
Margen Ebitda	Ebitda	M\$ 11.414.817	M\$ 74.614.356	M\$ 25.443.771
	Ingresos por Ventas	M\$ 123.094.150	M\$ 393.455.266	M\$ 154.538.442
		9,3%	19,0%	16,5%
Utilidad por Acción	Ganancia atribuible a Controladora	M\$ 3.730.138	M\$ 40.055.882	M\$ 11.646.468
	Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
		\$ 3,0	\$ 32,7	\$ 9,5
Enterprice Value	Precio Acción	365	400	272
	N° Acciones	1.223.935.691	1.223.935.692	1.223.935.693
	Interés Minoritario	9.422.520	9.758.806	4.532.693
	Pasivos Financieros	404.748.111	398.151.542	403.491.128
	Caja	13.738.559	13.753.648	15.750.444
	EV	447.222.634.785	489.968.433.500	333.315.021.230
Deuda/EBITDA	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 404.748.111	M\$ 398.151.542	M\$ 403.491.128
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 0
	Ebitda UDM	M\$ 60.585.402	M\$ 74.614.356	M\$ 68.476.511
		6,7	5,3	5,6

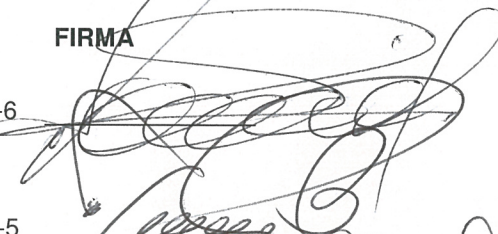
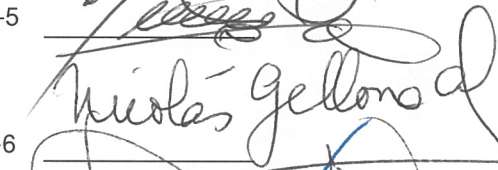

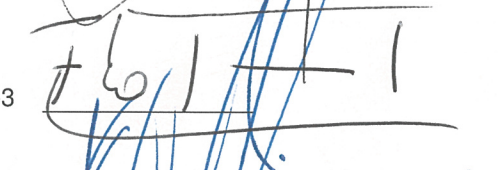

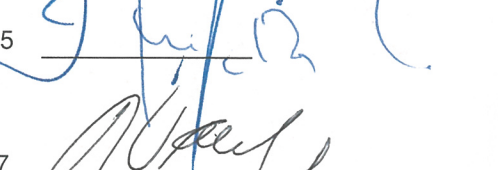

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

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

En sesión de directorio de fecha 17 de agosto de 2018, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe, referido al 30 de junio de 2018, de acuerdo al siguiente detalle:

CONSOLIDADO

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

NOMBRE	CARGO	R.U.T	FIRMA
JAVIER GRAS RUDLOFF	PRESIDENTE	7.232.243-6	
JUSTINO NEGRON BORNAND	VICE-PRESIDENTE	4.726.258-5	
NICOLAS GELLONA AMUNATEGUI	DIRECTOR	6.372.987-6	
VICENTE DOMINGUEZ VIAL	DIRECTOR	4.976.147-3	
FERNANDO BARROS TOCORNAL	DIRECTOR	6.379.075-3	
RODRIGO GRAS RUDLOFF	DIRECTOR	10.004.833-7	
JOSÉ TOMÁS IZQUIERDO SILVA	DIRECTOR	7.015.896-5	
MAURICIO VARELA LABBE	GERENTE GENERAL	12.454.687-7	