

*Estados Financieros Consolidados Intermedios*

**SOCOVESA S.A. Y FILIALES**

*Santiago, Chile*

*30 de junio de 2019 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2018*

## 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 2019; los estados consolidados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018; 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.

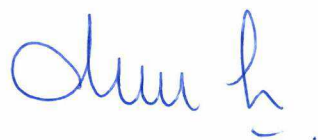
### Conclusión

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 2018

Con fecha 13 de marzo de 2019, emitimos una opinión sin modificaciones sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de Socovesa S.A y filiales, en los cuales se incluye el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018, que se presenta en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.



Lilia León P.

EY Audit SpA.

Santiago, 22 de agosto de 2019.

# SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS  
Correspondientes al período terminado  
al 30 de junio de 2019

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.

## 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.

<b>1. INFORMACION GENERAL.....</b>	<b>7</b>
<b>2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES</b>	
2.1. Estados Financieros.....	10
2.2. Periodo Contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	11
2.4. Bases de consolidación.....	16
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	17
2.6. Transacciones en moneda extranjera.....	19
2.7. Entidades Asociadas.....	20
2.8. Información financiera por segmentos operativos.....	20
2.9. Propiedades, plantas y equipos.....	20
2.10. Propiedades de inversión.....	21
2.11. Activos intangibles.....	22
2.12. Costos por intereses.....	23
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	24
2.14. Activos financieros.....	24
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	26
2.16. Inventario.....	28
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	29
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	30
2.19. Capital social.....	30
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	31
2.21. Otros pasivos financieros corrientes.....	31
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	31
2.23. Beneficios a los empleados.....	32
2.24. Provisiones.....	32
2.25. Subvenciones gubernamentales.....	32
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	33
2.27. Reconocimiento de ingresos.....	33
2.28. Arrendamientos.....	34
2.29. Contratos de construcción.....	36

2.30.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	37
2.31.	Distribución de dividendos.....	37
2.32.	Activos biológicos.....	38
<b>3.</b>	<b>INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO</b>	
3.1.	Terrenos.....	39
3.2.	Capital de Trabajo Área Inmobiliaria.....	39
3.3.	Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción.....	40
3.4.	Maquinarias y Equipos.....	40
3.5.	Patentes y Otros activos.....	40
3.6.	Principales Activos.....	40
<b>4.</b>	<b>MERCADO OBJETIVO</b>	
4.1.	Desarrollo Inmobiliario.....	41
4.2.	Ingeniería y Construcción.....	41
<b>5.</b>	<b>ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION</b>	
5.1.	Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles.....	42
5.2.	Valor razonable de derivados.....	42
5.3.	Activo por impuestos diferidos.....	42
5.4.	Estimación provisión garantía legal.....	43
5.5.	Reconocimiento de ingresos.....	43
<b>6.</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.....</b>	<b>44</b>
<b>7.</b>	<b>OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....</b>	<b>46</b>
<b>8.</b>	<b>OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....</b>	<b>48</b>
<b>9.</b>	<b>DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES</b>	
9.1.	Composición del rubro.....	49
9.2.	Deudores Comerciales para el segmento de Ingeniería y Construcción.....	50
9.3.	Plazos de vencimiento.....	50
9.4.	Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro.....	50
9.5.	Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad.....	51
9.6.	Detalle del rubro "Derechos por cobrar, no corrientes".....	51
<b>10.</b>	<b>SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS</b>	
10.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	53
10.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	53
10.3.	Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	54
10.4.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	55
<b>11.</b>	<b>INVENTARIOS.....</b>	<b>58</b>

<b>12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES</b>	
12.1. Activos por impuestos corrientes, corrientes.....	59
12.2. Activos por impuestos corrientes, no corrientes.....	59
12.3. Pasivos por impuestos corrientes, corrientes.....	59
<b>13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO</b>	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	60
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	60
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>	
14.1. Detalle del rubro.....	62
14.2. Vidas útiles.....	62
14.3. Movimiento de activos intangibles.....	63
<b>15. PLUSVALIA.....</b>	64
<b>16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS</b>	
16.1. Detalle del rubro.....	65
16.2. Vidas útiles.....	65
16.3. Movimientos de propiedades plantas y equipos.....	66
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	67
16.5. Información adicional sobre activos por derecho de uso.....	67
<b>17. IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	
17.1. Activos por impuestos diferidos.....	68
17.2. Pasivos por impuestos diferidos.....	68
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	69
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados.....	69
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuestos.....	70
<b>18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES</b>	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	71
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	71
18.3. Pasivos por arrendamiento .....	84
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	84
<b>19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	
19.1. Detalle del rubro.....	86
19.2. Detalle de saldos vigentes.....	86
19.3. Detalle de morosidad.....	87
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes.....	87
<b>20. OTRAS PROVISIONES</b>	
20.1. Provisiones.....	88
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	88

<b>21. PATRIMONIO NETO</b>	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	89
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	89
21.3. Dividendos.....	89
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	89
21.5. Gestión del Capital.....	90
<b>22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	91
22.2. Otros ingresos por función.....	91
<b>23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES</b>	
23.1. Gastos de administración.....	92
23.2. Gastos por depreciación.....	92
23.3. Otros gastos por función.....	92
23.4. Ingresos financieros.....	92
23.5. Costos financieros.....	93
23.6. Diferencias de cambio.....	93
23.7. Resultado por unidades de reajustes.....	93
<b>24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....</b>	<b>94</b>
<b>25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....</b>	<b>96</b>
<b>26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....</b>	<b>97</b>
<b>27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS</b>	
27.1. Juicios y acciones legales.....	102
27.2. Sanciones administrativas.....	105
<b>28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....</b>	<b>106</b>
<b>29. MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>108</b>
<b>30. COSTOS POR PRESTAMOS.....</b>	<b>108</b>
<b>31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO</b>	
31.1. Política de gestión de riesgos.....	109
31.2. Factores de riesgo.....	109
31.3. Medición del riesgo.....	117
31.4. Instrumentos financieros.....	118
<b>32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....</b>	<b>119</b>
<b>33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION.....</b>	<b>119</b>

<b>34. HECHOS POSTERIORES .....</b>	<b>120</b>
-------------------------------------	------------

Estados Financieros Consolidados Intermedios

**SOCOVESA S.A. Y FILIALES**

30 de junio de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

SOCOVELA S. A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios

Al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	16.495.501	9.334.510
Otros activos financieros, corrientes	7	1.347.423	4.677.175
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.132.954	954.112
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	116.015.877	172.317.281
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	317.055	88.120
Inventarios, corrientes	11	278.886.135	267.573.699
Activos biológicos, corrientes		84.668	579.796
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	25.921.294	27.346.139
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>440.200.907</b>	<b>482.870.832</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos financieros, no corrientes	7	2.818.818	2.906.194
Derechos por cobrar, no corrientes	9	6.704.220	5.299.475
Inventarios, no corrientes	11	161.446.929	128.533.034
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	1.954.729	2.026.273
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	61.268.359	60.831.619
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	19.209.289	11.913.050
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	6.815.776	6.688.913
Propiedades de inversión	24	214.910.154	204.893.048
Activos por impuestos diferidos	17	34.067.239	32.579.636
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>522.095.934</b>	<b>468.571.663</b>
<b>Total de activos</b>		<b>962.296.841</b>	<b>951.442.495</b>

SOCOVELA S. A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios

Al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	464.783.448	438.290.955
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	117.018.850	126.723.783
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	10.326.412	20.706.809
Otras provisiones, corrientes	20	3.358.757	3.228.462
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	668.725	1.740.008
Otros pasivos no financieros, corrientes		18.485	17.020
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>596.174.677</b>	<b>590.707.037</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	5.912.376	0
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	3.772.379	1.476.315
Otras provisiones, no corrientes	20	1.888.200	1.812.060
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.347.197	10.284.330
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>20.920.152</b>	<b>13.572.705</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>617.094.829</b>	<b>604.279.742</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas		156.783.477	159.421.805
Otras reservas	21	573.042	613.900
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>334.642.212</b>	<b>337.321.398</b>
Participaciones no controladoras	25	10.559.800	9.841.355
<b>Patrimonio total</b>		<b>345.202.012</b>	<b>347.162.753</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>962.296.841</b>	<b>951.442.495</b>

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 2019 y 2018 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	01.04.2019 30.06.2019	01.04.2018 30.06.2018
	Nº	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Estados de Resultados</b>					
Ingresos de actividades ordinarias	22	124.333.723	123.094.150	74.064.858	70.643.006
Costos de ventas		(90.290.018)	(91.792.857)	(53.115.805)	(53.195.331)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>34.043.705</b>	<b>31.301.293</b>	<b>20.949.053</b>	<b>17.447.675</b>
Otros ingresos, por función	22	371.584	499.748	159.705	7.337
Gastos de administración	23	(24.899.059)	(23.551.083)	(12.379.396)	(11.928.234)
Otros gastos, por función	23	(501.803)	(246.282)	(393.470)	(10.120)
Ingresos financieros	23	433.412	317.258	199.669	155.249
Costos financieros	23	(7.148.528)	(5.583.789)	(4.044.690)	(2.755.620)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(32.181)	9.697	(16.328)	(1.825)
Diferencias de cambio	23	(256)	1.611	(312)	121
Resultados por unidades de reajuste	23	725.487	647.485	468.197	304.539
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>2.992.361</b>	<b>3.395.938</b>	<b>4.942.428</b>	<b>3.219.122</b>
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	(120.355)	211.863	(474.234)	(419.252)
<b>Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas</b>		<b>2.872.006</b>	<b>3.607.801</b>	<b>4.468.194</b>	<b>2.799.870</b>
<b>Ganancia (Pérdida)</b>		<b>2.872.006</b>	<b>3.607.801</b>	<b>4.468.194</b>	<b>2.799.870</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		2.154.780	3.730.138	3.515.144	2.855.801
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	717.226	(122.337)	953.050	(55.931)
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>2.872.006</b>	<b>3.607.801</b>	<b>4.468.194</b>	<b>2.799.870</b>
<b>Ganancias por acción</b>					
<b>Ganancia por acción básica</b>					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 32	1,7605	3,0477	2,8720	2,3333
<b>Ganancias por acción diluidas</b>					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 32	1,7605	3,0477	2,8720	2,3333

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 2019 y 2018 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados Integrales	Nota	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	01.04.2019 30.06.2019	01.04.2018 30.06.2018
	N°	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>2.872.006</b>	<b>3.607.801</b>	<b>4.468.194</b>	<b>2.799.870</b>
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos</b>					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	13	(40.858)	(35.603)	1.621	0
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos		<b>(40.858)</b>	<b>(35.603)</b>	<b>1.621</b>	<b>0</b>
<b>Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos</b>		<b>(40.858)</b>	<b>(35.603)</b>	<b>1.621</b>	<b>0</b>
<b>Otro resultado integral,</b>		<b>(40.858)</b>	<b>(35.603)</b>	<b>1.621</b>	<b>0</b>
<b>Resultado integral total</b>		<b>2.831.148</b>	<b>3.572.198</b>	<b>4.469.815</b>	<b>2.799.870</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		2.113.922	3.694.535	3.516.765	2.855.801
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		717.226	(122.337)	953.050	(55.931)
<b>Resultado integral total</b>		<b>2.831.148</b>	<b>3.572.198</b>	<b>4.469.815</b>	<b>2.799.870</b>

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	30.06.2019 M\$	30.06.2018 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		237.277.747	192.571.218
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(170.796.623)	(120.042.734)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(45.782.721)	(43.659.202)
Otros pagos por actividades de operación		(3.421.149)	(7.608.886)
Dividendos pagados		(15.666.510)	(17.964.990)
Intereses pagados		(7.930.774)	(19.348.553)
Intereses recibidos		316.114	180.319
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(150.935)	(398.188)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>(6.154.851)</b>	<b>(16.271.016)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		251.031	165.499
Compras de propiedades, plantas y equipos		(441.715)	(260.453)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		133.777	1.272.444
Compras de activos intangibles		(224.364)	(459.138)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(62.431)	(521.388)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(343.702)</b>	<b>196.964</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		73.728.588	45.993.417
Total importes procedentes de préstamos		73.728.588	45.993.417
Préstamos de entidades relacionadas		0	273.442
Pagos de préstamos		(48.567.028)	(30.207.896)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(1.055.238)	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(10.446.778)	0
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>13.659.544</b>	<b>16.058.963</b>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		7.160.991	(15.089)
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>7.160.991</b>	<b>(15.089)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		9.334.510	13.753.648
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>		<b>16.495.501</b>	<b>13.738.559</b>

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 2019 y 2018 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el período terminado al	30.06.2019	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 01.01.2019		127.688.597	49.597.096	36.135	577.765	613.900	159.421.805	337.321.398	9.841.355	347.162.753
Saldo inicial reexpresado		127.688.597	49.597.096	36.135	577.765	613.900	159.421.805	337.321.398	9.841.355	347.162.753
<b>Cambios en patrimonio</b>										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)							2.154.780	2.154.780	717.226	2.872.006
Otro resultado integral				(40.858)		(40.858)		(40.858)	0	(40.858)
Resultado integral		0	0	(40.858)	0	(40.858)	2.154.780	2.113.922	717.226	2.831.148
Emisión de patrimonio										
Dividendos							(4.793.108)	(4.793.108)	0	(4.793.108)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	1.219	1.219
<b>Total de cambios en patrimonio</b>		0	0	(40.858)	0	(40.858)	(2.638.328)	(2.679.186)	718.445	(1.960.741)
<b>Saldo Final al 30.06.2019</b>		<b>127.688.597</b>	<b>49.597.096</b>	<b>(4.723)</b>	<b>577.765</b>	<b>573.042</b>	<b>156.783.477</b>	<b>334.642.212</b>	<b>10.559.800</b>	<b>345.202.012</b>

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
<b>Cambios en patrimonio</b>										
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	0	0	(213.949)	(213.949)
<b>Total de cambios en patrimonio</b>		0	0	(35.603)	0	(35.603)	(1.397.632)	(1.433.235)	(336.286)	(1.769.521)
<b>Saldo Final al 30.06.2018</b>		<b>127.688.597</b>	<b>49.597.096</b>	<b>(209.001)</b>	<b>577.765</b>	<b>368.764</b>	<b>137.780.981</b>	<b>315.435.438</b>	<b>9.422.520</b>	<b>324.857.958</b>

## **SOCOvesa S. A. Y FILIALES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS**

**Correspondiente al período terminado al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al año terminado al 31 de diciembre de 2018**

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

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

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

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

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

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

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

## **Descripción del Negocio**

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

## **Unidades de Negocios de Empresas Socovesa**

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 Inmobiliaria 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 Consolidados de Situación Financiera Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 30 de junio de 2019, los Estados Consolidados Intermedios de Resultados Integrales por Función por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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 NIIF".

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2018, 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 2018 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 13 de marzo de 2019, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 23 de abril de 2019.

### 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 2019 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018.
- Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018 (No auditados).
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018 (No auditados) .

- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018 (No auditados).
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018 (No auditados).

### 2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2019 (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 2019 (No auditados) y al 31 de diciembre 2018, 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 2019 y 2018 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 22 de agosto de 2019.

#### 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:

Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
<b>NIIF 16</b>	Arrendamientos	1 de Enero de 2019
<b>CINIIF 23</b>	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de Enero de 2019

#### NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la NIC 17.

La Sociedad evaluó el impacto de la aplicación NIIF 16 y en la transición, de acuerdo a lo establecido por esta Norma, la Sociedad optó por aplicar lo siguiente:

- Aplicar la Norma retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial, lo que supone no re-expresar períodos comparativos y presentar el efecto acumulado de la aplicación inicial de la Norma como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019.
- Reconocer en la fecha de aplicación inicial “Activos por Derecho de Uso” por un importe igual a los “Pasivos por Arrendamiento”, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamientos anticipados o acumulados, reconocidos en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial.

Los principales efectos producto de la aplicación de la nueva Norma fueron en los arrendamientos de Edificios y Vehículos, reconociendo al 1 de enero de 2019 “Pasivos por Arrendamiento”, corrientes y no corrientes por un monto de M\$2.140.847 y “Activos por Derechos de Uso” por igual monto. No existe un efecto en el saldo de apertura de las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019. (Ver nota 16.5, nota 18.1 y 18.3 a los estados financieros consolidados intermedios).

### **CINIIF 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas**

La Interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de la NIC 12 Impuestos sobre la renta. No se aplica a los impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de NIC 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con los intereses y las sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

La entidad debe determinar si debe considerar cada tratamiento de una posición fiscal incierta por separado o junto con uno o más tratamientos de posiciones fiscales inciertas. Se debe tomar el enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

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.

<b>Enmiendas</b>		<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>NIIF 9</b>	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
<b>NIC 23</b>	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019

<b>NIC 28</b>	<b>Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos</b>	<b>1 de enero de 2019</b>
---------------	---	---------------------------

### **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 enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

### **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 completas.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a 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.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

**Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2020 y siguientes.**

	<b>Norma, Interpretaciones y Enmiendas</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>Marco Conceptual</b>	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
<b>NIIF 3</b>	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
<b>NIC 1 y NIC 8</b>	Definición de material	1 de enero de 2020
<b>NIIF 10 y NIC 28</b>	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

### **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.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de esta modificación al Marco Conceptual.

### **NIIF 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio**

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en NIIF 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de NIIF (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado

anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la NIIF 10 e NIC 28).

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

### **NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material**

La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

### **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, 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 entidad realizara la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

## 2.4. Bases de consolidación

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

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

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

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

## 2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			30.06.2019		30.06.2018	
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	1 - 2		33,330000	33,330000	33,330000
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	1 - 2			0,000000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	2		50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN 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.			100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
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.			100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
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.	2		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.		99,999998		99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000

- Con fecha 28 de diciembre de 2018, en Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. se acordó la fusión por incorporación de la Sociedad con Inmobiliaria El Montijo S.A., quedando esta última como continuadora legal, absorbiendo a la Sociedad y adquiriendo todos sus activos y pasivos, produciéndose, por lo tanto, su disolución.  
Con Fecha 28 de diciembre de 2018 en junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria El Montijo S.A. se acordó la fusión por incorporación de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. en Inmobiliaria El Montijo S.A., quedando la primera disuelta con fecha 28 de diciembre de 2018 y la ultima como sociedad continuadora. A consecuencia de la fusión se efectuó un aumento de capital por \$ 2.046.752.614.-, mediante la emisión de 1.287 acciones nominativas, ordinarias, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, las que se dieron por íntegramente pagadas mediante el aporte de los activos, pasivos y patrimonio de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A., producto de la fusión.
- Estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).  
Para que exista control sobre una participada, el inversor tiene que estar expuesto a, o tener derecho sobre, los retornos variables de su involucración en la participada. Los retornos pueden ser positivos, negativos o ambos y no se limitan a los retornos habituales derivados de

la tenencia de acciones.

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

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

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

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

## 2.6. Transacciones en moneda extranjera:

### Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional del Grupo de Empresas Socovesa es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros consolidados 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	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	27.903,30	27.565,79	27.158,77
Dólar	679,15	694,77	651,21

### Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 30 de junio de 2019 un 0,19% del total de activos consolidados (0,19% al 31 de diciembre de 2018) y los resultados que representan un 1,05% del resultado total consolidado (0,38% al 30 de junio de 2018); 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 2018 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 2019 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 los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 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 13 a los estados financieros consolidados intermedios) y los activos no corrientes mantenidos para la venta, en tres categorías:

#### (i) Costo amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones (i) el modelo de negocio que lo sustenta tiene como objetivo mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas específicas únicamente a flujos de efectivo compuestos por pagos de principal e intereses (criterio SPPI). Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado en el Grupo son: equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, 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 2019, 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 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 fijan 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 9, y se presentan en nota 9 a los estados financieros consolidados intermedios.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene definida su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de incobrabilidad de tales deudores, basado en el modelo simplificado de pérdidas crediticias esperadas establecido en NIIF 9. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los

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

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

## **2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo**

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad presenta los activos por derecho de uso en el rubro de “Propiedades, plantas y equipos” y las obligaciones asociadas en “Pasivos por arrendamientos”, corrientes y no corrientes, dentro de los estados consolidados de situación financiera.

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

#### **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 mantiene vigente una promesa de compraventa de terrenos que contienen opciones que solo pueden ser ejercidas por algunas filiales del Grupo, que para efectos de presentación a nivel consolidado se eliminan (ver nota 14 y 27.1.c a los estados financieros consolidados intermedios).

### **3.3. 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 15 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

### **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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Efectivo en caja	285.651	283.287
Saldo en bancos	5.549.652	3.916.641
Fondos mutuos (a)	10.660.198	5.134.582
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>16.495.501</b>	<b>9.334.510</b>

La composición del rubro por tipo de moneda al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	16.495.501	9.334.510
<b>Total de efectivo y equivalente al efectivo</b>		<b>16.495.501</b>	<b>9.334.510</b>

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 2019								
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\$
28-06-2019	Santander, Monetario, Serie Corporativo	\$	4.278.000	2.988.029,6515	1.432,0508	4.278.000	1.010	4.279.010
28-06-2019	Banchile, Capital Fin P, Serie P	\$	602.000	589.694,0869	1.021,0877	602.000	129	602.129
28-06-2019	Scotia Azul, Monetario Nominal, Serie B	\$	1.462.000	1.317.496,1050	1.109,8780	1.462.000	260	1.462.260
28-06-2019	BCI, Competitivo, Serie Alto Patrimonio	\$	1.539.000	116.019,6477	13.267,7852	1.539.000	324	1.539.324
28-06-2019	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	6.000	1.235,1123	4.858,4077	6.000	1	6.001
28-06-2019	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	705.016	587.051,6373	1.201,1557	705.016	124	705.140
28-06-2019	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	119.201	86.235,7653	1.382,5268	119.201	22	119.223
28-06-2019	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	5.000	1.029,2602	4.857,8580	5.000	1	5.001
28-06-2019	Estado, Solvente, Serie I	\$	1.250.433	1.006.782,9796	1.242,3070	1.250.433	301	1.250.734
28-06-2019	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	22.137	4.395,1007	5.036,7306	22.137	3	22.140
28-06-2019	Scotiabank, Scotia Proximidad, Serie Liquidez	\$	58.000	35.704,2230	1.624,7502	58.000	10	58.010
28-06-2019	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	270.463	225.208,8866	1.201,1557	270.463	48	270.511
28-06-2019	Itau, Select, Serie M1	\$	19.000	10.728,6607	1.771,2412	19.000	3	19.003
28-06-2019	Itau, Select, Serie M2	\$	88.000	49.267,3056	1.786,4886	88.000	15	88.015
28-06-2019	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	24.391	20.310,2227	1.201,1557	24.391	5	24.396
28-06-2019	BICE, Tesorería, Serie Clásica	\$	209.256	66.346,0005	3.154,6834	209.256	45	209.301
<b>Totales</b>						<b>10.657.897</b>	<b>2.301</b>	<b>10.660.198</b>

Al 31 de diciembre 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\$
28-12-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	35.161	29.633,4771	1.186,8634	35.161	10	35.171
28-12-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	499.978	421.372,7605	1.186,8634	499.978	134	500.112
28-12-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	12.000	10.113,3965	1.186,8634	12.000	3	12.003
28-12-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	6.000	5.056,6983	1.186,8634	6.000	2	6.002
28-12-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	29.045	24.478,3022	1.186,8634	29.045	7	29.052
28-12-2018	BICE, Liquidez Pesos-Inversionista	\$	153.000	133.802,5693	1.143,7507	153.000	37	153.037
28-12-2018	BICE, Liquidez Pesos-Inversionista	\$	100.526	87.912,5505	1.143,7507	100.526	24	100.550
28-12-2018	Estado, Solvente, Serie A	\$	56.000	32.782,7433	1.708,6725	56.000	15	56.015
28-12-2018	Estado, Solvente, Serie I	\$	1.027.128	839.820,3573	1.223,4261	1.027.128	330	1.027.458
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	1.850.213	1.678.711,2995	1.102,5314	1.850.213	619	1.850.832
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	886.000	803.873,8372	1.102,5314	886.000	296	886.296
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	136.000	99.617,8921	1.365,6130	136.000	39	136.039
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	23.000	4.610,8456	4.989,3870	23.000	5	23.005
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	21.934	4.397,1197	4.989,3870	21.934	5	21.939
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	41.000	8.219,3335	4.989,3870	41.000	9	41.009
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	17.000	3.528,2219	4.819,2415	17.000	3	17.003
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	13.000	2.698,0520	4.819,2415	13.000	2	13.002
28-12-2018	Scotiabank, Scotia Proximidad, Serie Liquidez	\$	41.000	25.511,2581	1.607,4836	41.000	9	41.009
28-12-2018	Scotiabank, Scotia Proximidad, Serie Liquidez	\$	185.007	115.116,3351	1.607,4836	185.007	41	185.048
<b>Totales</b>						<b>5.132.992</b>	<b>1.590</b>	<b>5.134.582</b>

## 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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	30 de junio de 2019		
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales
	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	345.136	0	0
Déposito a Plazo	263.087	0	0
Instrumentos Derivados	739.200	0	0
<b>Total Corriente</b>	<b>1.347.423</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pagarés (a)	2.814.287	0	0
Otros Instrumentos	4.531	0	0
<b>Total No Corriente</b>	<b>2.818.818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>4.166.241</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Instrumentos Financieros	31 de diciembre de 2018		
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales
	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	407.185	0	0
Déposito a Plazo	659.377	0	0
Instrumentos Derivados	3.610.613	0	0
<b>Total Corriente</b>	<b>4.677.175</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pagarés (a)	2.901.663	0	0
Otros Instrumentos	4.531	0	0
<b>Total No Corriente</b>	<b>2.906.194</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>7.583.369</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

a. El detalle de los Pagarés al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	30.06.2019		31.12.2018	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	26-11-2018	26-11-2028	4.488,12	UF	1,87%	0	0	123.940	0
Aguas Andinas S.A.	26-04-2019	26-04-2029	1.509,26	UF	1,88%	42.255	0		
Aguas Andinas S.A.	16-05-2019	16-05-2029	1.107,23	UF	1,84%	25.805	0		
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	0	187.479	0	181.127
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	0	202.701	0	196.824
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	113.646	0	110.648
Aguas Araucanía S.A.	08-10-2018	08-10-2033	1.299,91	UF	1,98%	0	36.792	0	35.995
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%	0	0	104.125	0
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%	0	0	75.019	0
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%	11.763	0	11.477	0
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%	25.109	0	24.500	0
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%	35.644	0	34.788	0
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%	98.386	0	0	96.022
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%	34.252	0	0	33.452
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%	37.450	0	0	36.526
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%	0	13.231	0	12.895
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%	0	23.861	0	23.210
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%	0	26.846	0	26.018
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%	0	53.973	0	52.219
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%	0	108.761	0	105.251
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%	0	30.385	0	29.482
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%	0	64.117	0	62.306
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%	0	97.260	0	94.512
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	0	183.889	0	177.305
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%	0	147.157	0	143.234
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	0	51.285	0	49.468
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	0	29.112	0	28.268
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	43.123	0	41.774
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	64.524	0	62.489
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	7.799	0	7.559
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	19.618	0	19.100
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	28.671	0	27.914
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%	0	1.281	0	1.252
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	1.042,92	UF	2,03%	0	29.796	0	29.144
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	20,61	UF	2,03%	0	589	0	576
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	85,49	UF	1,88%	0	2.394	0	0
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	752,91	UF	1,88%	0	21.078	0	0
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%	0	52.659	0	51.035
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%	0	27.698	0	26.843
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	0	15.393	0	14.938
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	0	73.300	0	71.180
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	0	190.152	0	184.648
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	0	4.009	0	3.867
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%	34.472	0	33.336	0
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%	0	19.315	0	18.830
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%	0	23.880	0	23.280
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	262.291	0	255.730
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	139.425	0	135.924
Essbio S.A.	30-10-2018	30-10-2033	961,41	UF	1,95%	0	0	0	26.589
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	210.557	0	204.398
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	30.636	0	29.770
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	175.604	0	170.061
<b>Total</b>						<b>345.136</b>	<b>2.814.287</b>	<b>407.185</b>	<b>2.901.663</b>

## 8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Al 30 de junio de 2019			
Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar (1)	578.674	0	578.674
Valores en garantía	284.423	0	284.423
Seguros pagados por anticipado	269.857	0	269.857
<b>Total</b>	<b>1.132.954</b>	<b>0</b>	<b>1.132.954</b>

Al 31 de diciembre de 2018			
Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar (1)	583.741	0	583.741
Valores en garantía	145.973	0	145.973
Seguros pagados por anticipado	224.398	0	224.398
<b>Total</b>	<b>954.112</b>	<b>0</b>	<b>954.112</b>

- (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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2019			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas (a)	41.588.225	0	41.588.225
Documentos por cobrar (b)	37.782.161	0	37.782.161
Fondo a rendir	30.144.857	5.678	30.150.535
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.988.305	0	3.988.305
Otras cuentas por cobrar neto corriente	442.058	2.583.189	3.025.247
Cientes ventas varias	1.234.160	33.645	1.267.805
Cientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Anticipo a proveedores	127.831	287.638	415.469
Cuentas corrientes del personal	330.701	0	330.701
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(899.763)	(2.192.733)	(3.092.496)
<b>Total</b>	<b>114.738.535</b>	<b>1.277.342</b>	<b>116.015.877</b>

Al 31 de diciembre de 2018			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas (a)	97.020.189	0	97.020.189
Documentos por cobrar (b)	67.173.994	0	67.173.994
Fondo a rendir	559.788	5.728	565.516
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	5.579.543	0	5.579.543
Otras cuentas por cobrar neto corriente	338.899	2.597.849	2.936.748
Cientes ventas varias	756.236	33.645	789.881
Cientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Anticipo a proveedores	234.695	287.638	522.333
Cuentas corrientes del personal	236.852	0	236.852
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(874.967)	(2.192.733)	(3.067.700)
<b>Total</b>	<b>171.025.229</b>	<b>1.292.052</b>	<b>172.317.281</b>

- a) Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).
- b) Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.
- c) 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	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Edificación y Obras Civiles	2.452.435	2.452.435
Otras Especialidades	27.695	27.695
<b>Total</b>	<b>2.480.130</b>	<b>2.480.130</b>

9.3 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

Al 30 de junio de 2019			
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	81.676.954	343.230	82.020.184
Con vencimiento entre tres y seis meses	15.063.895	0	15.063.895
Con vencimiento mayor a seis meses	17.997.686	934.112	18.931.798
<b>Total</b>	<b>114.738.535</b>	<b>1.277.342</b>	<b>116.015.877</b>

Al 31 de diciembre 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	106.201.619	1.292.052	107.493.671
Con vencimiento entre tres y seis meses	36.829.879	0	36.829.879
Con vencimiento mayor a seis meses	27.993.731	0	27.993.731
<b>Total</b>	<b>171.025.229</b>	<b>1.292.052</b>	<b>172.317.281</b>

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

Al 30 de junio de 2019			
Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial al 01.01.2019	874.967	2.192.733	3.067.700
Aumentos (disminuciones) del período	24.796	0	24.796
<b>Saldo final</b>	<b>899.763</b>	<b>2.192.733</b>	<b>3.092.496</b>

Al 31 de diciembre 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	46.200	(13.157)	33.043
<b>Saldo final</b>	<b>874.967</b>	<b>2.192.733</b>	<b>3.067.700</b>

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

Al 30 de junio de 2019			
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	102.649.439	934.168	103.583.607
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	6.787.816	0	6.787.816
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.850.370	0	1.850.370
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.398.015	1.850	2.399.865
Saldos vencidos sobre 365 días	1.052.895	341.324	1.394.219
<b>Total</b>	<b>114.738.535</b>	<b>1.277.342</b>	<b>116.015.877</b>

Al 31 de diciembre 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	164.771.150	939.821	165.710.971
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.109.254	5.000	2.114.254
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.377.240	4.000	1.381.240
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	1.577.336	24.847	1.602.183
Saldos vencidos sobre 365 días	1.190.249	318.384	1.508.633
<b>Total</b>	<b>171.025.229</b>	<b>1.292.052</b>	<b>172.317.281</b>

9.6 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Cientes contratos suma alzada con terceros	2.452.435	2.452.435
Documentos por cobrar (b, nota 9.1)	2.298.846	0
Cientes por venta de colegio	1.334.370	1.318.230
Cientes por venta de terreno	618.569	611.087
Otras cuentas por cobrar	0	917.723
<b>Total</b>	<b>6.704.220</b>	<b>5.299.475</b>

## 10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Los trasposos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio anual en UF de un 1,88% a junio de 2019 (1,66% a junio 2018 y 1,45% a diciembre de 2018), 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 2019, al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2018.

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 2019 y al 30 de junio de 2018 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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						30.06.2019 Corrientes	31.12.2018 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	240.630	24.711
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\$	26.522	13.429
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	3.661	3.738
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	1.242	1.242
<b>Total</b>						<b>317.055</b>	<b>88.120</b>

## 10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						30.06.2019 Corrientes	31.12.2018 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
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\$	5.681.787	10.936.469
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	4.364.150	9.489.950
4.335.173-7	Mauricio Cruz Guzmán y Otros	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Acc. de Filial	CH\$	273.418	273.418
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	7.057	6.972
<b>Total</b>						<b>10.326.412</b>	<b>20.706.809</b>

### 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 2019 y 2018 (No auditados).

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	30-06-2019	Efecto en resultados (cargo) / abono	30-06-2018	Efecto en resultados (cargo)/abono
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofia S.A.	Asociada	Reajustes devengados (pasivo)	85	(85)	91	(91)
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)	41.682	(41.682)	11.254	(11.254)
			Reajustes devengados (pasivo)	78.322	(78.322)	29.947	(29.947)
			Compra de derechos	224.364		459.138	
			Pago compra de derechos	375.663		459.138	
			Venta de derechos	133.777			
			Pago venta de derechos	133.777			
			Venta de terreno			320.752	
			Pago venta terreno			320.752	
			Facturas recibidas (arriendos)	576.993	(576.993)		
			Pago de Facturas recibidas (arriendos)	576.993			
			Trasposos de fondos abonos	289.765		762.909	
			Trasposos de fondos cargos	5.513.152			
217650980015	Fatoly International S.A.	Filial de Asociada	Trasposos de fondos abonos			162	
			Diferencia de cambio			14.719	(14.719)
			Intereses devengados (pasivo)			5.782	(5.782)
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)	35.126	(35.126)	77	(77)
			Reajustes devengados (pasivo)	62.463	(62.463)	264	(264)
			Trasposos de fondos abonos	289.763		253.363	
			Trasposos de fondos cargos	5.513.152			
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)			6.641	(6.641)
			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)	177.336		2.741.333	
			Pago de Facturas recibidas	177.336		2.741.333	
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Relacionada con Director	Compras	2.816	(2.816)	4.358	(4.358)
			Pago de Facturas recibidas	3.571		4.220	
			Pago de facturación emitida	118.640		96.406	
			Facturación emitida	333.804	280.508	197.787	166.208
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)	9.924		9.195	9.195
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)	1.561		10.692	
			Gastos comunes emitidos	2.525		1.684	
			Gastos comunes pagados	10.965		1.795	
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprerder	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)	36.000	36.000	36.000	36.000
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)	18.000		30.000	
			Facturación emitida (servicios)	11.298	9.494	10.808	9.082
			Pago de facturación emitida (servicios)	16.205		10.808	
			Trasposos de fondos abonos			2.725	
			Donación	4.827	(4.827)	4.099	(1.876)
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos	134.452	(134.452)	155.399	(155.399)

#### 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 23 de abril de 2019 fijó los siguientes montos para el período mayo 2019 a abril 2020 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 17 de abril de 2018 para el período mayo 2018 a abril 2019 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2017 para el período mayo 2017 a abril 2018):

##### a) Dietas por asistencia a sesiones

Para el período mayo 2019 a abril 2020, mayo 2018 a abril 2019, mayo 2017 a abril 2018.

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 23 de abril de 2019 fijó los siguientes montos para el período mayo 2019 a abril 2020 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 17 de abril de 2018 para el período mayo 2018 a abril 2019 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2017 para el período mayo 2017 a abril 2018):

Para el período mayo 2019 a abril 2020, mayo 2018 a abril 2019, mayo 2017 a abril 2018.

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 2019 y 2018 (No auditados) para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.06.2019				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2019 al 30.06.2019	67.795		7.073	74.868
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.01.2019 al 23.04.2019	14.743			14.743
René Castro Delgado	Vicepresidente	23.04.2019 al 30.06.2019	16.096		965	17.061
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2019 al 30.06.2019	24.213	4.611	965	29.789
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2019 al 23.04.2019	10.334	3.446		13.780
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2019 al 30.06.2019	24.210		965	25.175
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2019 al 30.06.2019	24.213	5.761	965	30.939
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2019 al 30.06.2019	24.210		965	25.175
María Verónica Morales Mena	Director	23.04.2019 al 30.06.2019	13.879	2.315	965	17.159
<b>Total</b>			<b>219.693</b>	<b>16.133</b>	<b>12.863</b>	<b>248.689</b>

Retribución Directorio		30.06.2018				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	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
<b>Total</b>			<b>174.404</b>	<b>24.711</b>	<b>32.317</b>	<b>231.432</b>

## 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 2019 y 2018 (No auditados) es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	30.06.2019		30.06.2018	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	13	2.117.319	11	1.853.372
Indemnizaciones por término de relación laboral	1	289.440	1	179.705
<b>Total</b>		<b>2.406.759</b>		<b>2.033.077</b>

## 11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 30 de junio de 2019 (No auditados) y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2019							
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	77.570.966	0	77.570.966	77.570.966
Viviendas terminadas	57.005.890	0	57.005.890	2.805.945	0	2.805.945	59.811.835
Viviendas recibidas en parte de pago	11.058.992	0	11.058.992	0	0	0	11.058.992
Otros inventarios	445.200	0	445.200	224.431	0	224.431	669.631
Obras en ejecución	210.376.053	0	210.376.053	80.845.587	0	80.845.587	291.221.640
<b>Total</b>	<b>278.886.135</b>	<b>0</b>	<b>278.886.135</b>	<b>161.446.929</b>	<b>0</b>	<b>161.446.929</b>	<b>440.333.064</b>

Al 31 de diciembre 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	61.131.849	0	61.131.849	61.131.849
Viviendas terminadas	75.597.389	0	75.597.389	1.858.992	0	1.858.992	77.456.381
Viviendas recibidas en parte de pago	13.421.411	0	13.421.411	0	0	0	13.421.411
Otros inventarios	612.793	0	612.793	549.723	0	549.723	1.162.516
Obras en ejecución	177.942.106	0	177.942.106	64.992.470	0	64.992.470	242.934.576
<b>Total</b>	<b>267.573.699</b>	<b>0</b>	<b>267.573.699</b>	<b>128.533.034</b>	<b>0</b>	<b>128.533.034</b>	<b>396.106.733</b>

Para los períodos terminados al 30 de junio de 2019 y 2018 (No auditados), el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	30.06.2019 M\$	30.06.2018 M\$
Desarrollo Inmobiliario (1)	85.425.042	88.025.990
<b>Totales</b>	<b>85.425.042</b>	<b>88.025.990</b>

- (1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período terminado al 30 de junio de 2019 asciende a M\$ 2.019.429 (M\$ 2.818.020 al 30 de junio de 2018).

## 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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
<b>Impuestos por recuperar de años anteriores</b>	<b>7.666.028</b>	<b>6.710.486</b>
Pagos provisionales mensuales	4.806.900	10.006.213
Crédito por gastos de capacitación	75.824	316.649
Crédito por donaciones	5.374	55.732
Crédito de activo fijo	529	2.979
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	0	145.251
Beneficio Ley Austral N° 19.606	4.378.785	6.548.511
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	17.607.169	21.532.130
<b>Impuestos por recuperar año actual</b>	<b>26.874.581</b>	<b>38.607.465</b>
<b>Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta</b>	<b>(1.803.539)</b>	<b>(11.282.899)</b>
<b>Impuestos por recuperar, parte no corriente</b>	<b>(6.815.776)</b>	<b>(6.688.913)</b>
<b>Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)</b>	<b>25.921.294</b>	<b>27.346.139</b>

### 12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	4.378.785	4.325.546
Iva crédito fiscal	2.436.991	2.363.367
<b>Total</b>	<b>6.815.776</b>	<b>6.688.913</b>

### 12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Impuesto a la renta del año	2.461.182	12.981.341
Otros impuestos a la renta por pagar	11.082	41.566
<b>Impuesto a la renta</b>	<b>2.472.264</b>	<b>13.022.907</b>
<b>Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta</b>	<b>(1.803.539)</b>	<b>(11.282.899)</b>
<b>Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)</b>	<b>668.725</b>	<b>1.740.008</b>

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

La composición del rubro al 30 de junio de 2019 y 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

#### 13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de junio de 2019										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2019 M\$	Participación en Ganancia M\$	Otros Incrementos o M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit M\$	Saldo al 30.06.2019 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%	1.817.330	(31.436)	0	(40.858)	0	1.745.036
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	208.943	(745)	1.495	0	0	209.693
<b>Total</b>						<b>(32.181)</b>	<b>1.495</b>	<b>(40.858)</b>	<b>0</b>	<b>1.954.729</b>

Al 31 de diciembre 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 M\$	Saldo al 31.12.2018 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	(40.232)	(278.645)	209.533	0	1.817.330
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	182.470	26.168	305	0	0	208.943
<b>Total</b>						<b>(14.064)</b>	<b>(278.340)</b>	<b>209.533</b>	<b>0</b>	<b>2.026.273</b>

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 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
<b>Total</b>						<b>9.697</b>	<b>304</b>	<b>(35.603)</b>	<b>0</b>	<b>2.083.542</b>

#### 13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 30 de junio de 2019								
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%	1.809.256	10.697.971	780.343	2.415.057	69.273	(237.023)	(167.750)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	416.693	257.663	254.705	265	1.540	(3.030)	(1.490)
<b>Total</b>		<b>2.225.949</b>	<b>10.955.634</b>	<b>1.035.048</b>	<b>2.415.322</b>	<b>70.813</b>	<b>(240.053)</b>	<b>(169.240)</b>

Al 31 de diciembre 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%	1.982.179	10.979.450	821.913	2.442.117	1.044.934	(1.259.618)	(214.684)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	433.624	257.662	273.136	265	92.895	(40.559)	52.336
<b>Total</b>		<b>2.415.803</b>	<b>11.237.112</b>	<b>1.095.049</b>	<b>2.442.382</b>	<b>1.137.829</b>	<b>(1.300.177)</b>	<b>(162.348)</b>

#### 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 2018, 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.c a los estados financieros consolidados intermedios).

14.1 El detalle del rubro al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	21.875.486	21.438.746
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.758	229.758
<b>Activos Intangibles Neto</b>	<b>61.268.359</b>	<b>60.831.619</b>

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	21.172.788	20.647.192
Programas Informáticos (licencias software)	702.698	791.554
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	563
<b>Activos Intangibles identificables Neto</b>	<b>61.268.359</b>	<b>60.831.619</b>

Activos Intangibles Brutos	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	24.196.940	23.734.484
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.758	229.758
<b>Activos intangibles bruto</b>	<b>63.589.813</b>	<b>63.127.357</b>

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	21.845.870	21.320.274
Programas informáticos (licencias software)	2.351.070	2.414.210
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	563
<b>Activos Intangibles Identificables Bruto</b>	<b>63.589.813</b>	<b>63.127.357</b>

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Activos intangibles de vida útil finita	2.321.454	2.295.738
<b>Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles</b>	<b>2.321.454</b>	<b>2.295.738</b>

Opciones de compra de terreno	673.082	673.082
Programas Informáticos (licencias software)	1.648.372	1.622.656
<b>Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables</b>	<b>2.321.454</b>	<b>2.295.738</b>

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

**14.3** El movimiento de Activos Intangibles al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Movimientos año 2019	Marca 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 01.01.2019	39.163.115	20.647.192	791.554	41.773	187.422	563	60.831.619
Adiciones	0	224.364	0	0	0	0	224.364
Desapropiaciones	0	(133.777)	0	0	0	0	(133.777)
Amortización	0	0	(88.856)	0	0	0	(88.856)
Otros incrementos (disminuciones)	0	435.009	0	0	0	0	435.009
<b>Total cambios</b>	<b>0</b>	<b>525.596</b>	<b>(88.856)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>436.740</b>
Saldo final Activos Intangibles al 30.06.2019	39.163.115	21.172.788	702.698	41.773	187.422	563	61.268.359

Movimientos año 2018	Marca 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	22.751.538	699.447	41.773	187.422	563	62.843.858
Adiciones	0	3.852.873	0	0	0	0	3.852.873
Desapropiaciones	0	(8.436.461)	0	0	0	0	(8.436.461)
Amortización	0	0	(185.587)	0	0	0	(185.587)
Otros incrementos (disminuciones)	0	2.479.242	277.694	0	0	0	2.756.936
<b>Total cambios</b>	<b>0</b>	<b>(2.104.346)</b>	<b>92.107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2.012.239)</b>
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2018	39.163.115	20.647.192	791.554	41.773	187.422	563	60.831.619

- 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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
<b>Total</b>		<b>12.900.421</b>	<b>12.900.421</b>

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 2018 fluctúan entre 8,9% a 9,7%.

## 16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos	13.104	13.104
Edificaciones	5.044.004	5.125.113
Maquinarias y equipos	2.407.476	2.573.720
Herramientas y equipos livianos	89.577	121.492
Muebles de oficina	314.855	276.832
Maquinaria de oficina	683.160	699.614
Plantaciones	3.018.777	3.102.918
Otras propiedades, planta y equipo	123	257
Activos por derecho de uso	7.638.213	0
<b>Total</b>	<b>19.209.289</b>	<b>11.913.050</b>

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos	13.104	13.104
Edificaciones	7.264.270	7.240.671
Maquinarias y equipos	7.645.986	8.042.363
Herramientas y equipos livianos	959.149	995.076
Muebles de oficina	1.376.125	1.317.190
Maquinaria de oficina	3.599.274	3.515.673
Plantaciones	3.365.612	3.365.612
Otras propiedades, planta y equipo	2.782	2.782
Activos por derecho de uso	8.627.039	0
<b>Total</b>	<b>32.853.341</b>	<b>24.492.471</b>

Depreciación acumulada	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Edificaciones	2.220.266	2.115.558
Maquinarias y equipos	5.238.510	5.468.643
Herramientas y equipos livianos	869.572	873.584
Muebles de oficina	1.061.270	1.040.358
Maquinaria de oficina	2.916.114	2.816.059
Plantaciones	346.835	262.694
Otras propiedades, planta y equipo	2.659	2.525
Activos por derecho de uso	988.826	0
<b>Total</b>	<b>13.644.052</b>	<b>12.579.421</b>

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
Activos por derecho de uso	2	5

**16.3** El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Movimientos año 2019	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\$	Activos por derecho de uso M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2019	13.104	5.125.113	2.573.720	121.492	276.832	699.614	3.102.918	257	0	11.913.050
Adiciones	0	23.600	234.002		58.935	85.774	0	0	6.486.192	6.888.503
Desapropiaciones			(105.627)			(406)	0	0		(106.033)
Gasto por depreciación	0	(104.709)	(302.065)	(31.510)	(13.031)	(101.160)	(84.141)	(134)	(988.826)	(1.625.576)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	7.446	(405)	(7.881)	(662)		0	2.140.847	2.139.345
<b>Total cambios</b>	<b>0</b>	<b>(81.109)</b>	<b>(166.244)</b>	<b>(31.915)</b>	<b>38.023</b>	<b>(16.454)</b>	<b>(84.141)</b>	<b>(134)</b>	<b>7.638.213</b>	<b>7.296.239</b>
<b>Saldo al 30.06.2019</b>	<b>13.104</b>	<b>5.044.004</b>	<b>2.407.476</b>	<b>89.577</b>	<b>314.855</b>	<b>683.160</b>	<b>3.018.777</b>	<b>123</b>	<b>7.638.213</b>	<b>19.209.289</b>

Movimientos año 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\$	Activos por derecho de uso 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	335.666	264.763	0	15.040	150.512	0	0		765.981
Desapropiaciones	(727.542)	(6.071.545)	(27.096)	0	0	(620)	0	0		(6.826.803)
Gasto por depreciación	0	(346.358)	(632.401)	(70.482)	(22.418)	(208.942)	(144.081)	(463)		(1.425.145)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	(6.658)	0	(26)	(2.751)	1.161.548	0		1.152.113
<b>Total cambios</b>	<b>(727.542)</b>	<b>(6.082.237)</b>	<b>(401.392)</b>	<b>(70.482)</b>	<b>(7.404)</b>	<b>(61.801)</b>	<b>1.017.467</b>	<b>(463)</b>	<b>0</b>	<b>(6.333.854)</b>
<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>13.104</b>	<b>5.125.113</b>	<b>2.573.720</b>	<b>121.492</b>	<b>276.832</b>	<b>699.614</b>	<b>3.102.918</b>	<b>257</b>	<b>0</b>	<b>11.913.050</b>

#### 16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 31 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	7.016.956	7.151.669

#### 16.5 Información adicional sobre activos por derecho de uso

Detalle del movimiento neto del periodo 2019	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones	Vehículos	Totales
	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2019	471.932	1.668.915	2.140.847
Adiciones	5.993.271	492.921	6.486.192
Gasto por depreciación	(649.280)	(339.546)	(988.826)
<b>Saldo final al 30 de junio de 2019</b>	<b>5.815.923</b>	<b>1.822.290</b>	<b>7.638.213</b>

Ver nota 2.3, nota 18.1 y 18.3 a los estados financieros consolidados intermedios.

## 17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

### 17.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	4.280.504	4.947.628
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	1.116.475	1.109.780
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	355.044	459.106
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	14.267.649	13.328.046
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	17.087.529	14.457.726
Activos por impuestos diferido relativos a otros	847.305	817.561
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	1.611.287	0
<b>Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación</b>	<b>39.565.793</b>	<b>35.119.847</b>
Compensación impuestos diferidos	(5.498.554)	(2.540.211)
<b>Total Activos por impuestos diferidos</b>	<b>34.067.239</b>	<b>32.579.636</b>

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	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	251.371	227.896
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	1.572.882	4.800
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	2.423.987	1.990.628
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.597.511	10.601.217
<b>Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación</b>	<b>14.845.751</b>	<b>12.824.541</b>
Compensación impuestos diferidos	(5.498.554)	(2.540.211)
<b>Total Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>9.347.197</b>	<b>10.284.330</b>

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

<b>Movimientos en Activos por impuestos diferidos</b>	<b>30.06.2019 M\$</b>	<b>31.12.2018 M\$</b>
<b>Activos por impuestos diferidos, saldo inicial</b>	<b>35.119.847</b>	<b>34.000.048</b>
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	1.813.651	1.179.250
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	2.632.295	(59.451)
<b>Cambios en Activos por impuestos diferidos, total</b>	<b>4.445.946</b>	<b>1.119.799</b>
<b>Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación</b>	<b>39.565.793</b>	<b>35.119.847</b>
Compensación impuestos diferidos	(5.498.554)	(2.540.211)
<b>Activos por impuestos diferidos, Saldo final</b>	<b>34.067.239</b>	<b>32.579.636</b>

<b>Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>30.06.2019 M\$</b>	<b>31.12.2018 M\$</b>
<b>Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial</b>	<b>12.824.541</b>	<b>13.516.294</b>
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	2.021.210	(691.753)
<b>Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total</b>	<b>2.021.210</b>	<b>(691.753)</b>
<b>Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación</b>	<b>14.845.751</b>	<b>12.824.541</b>
Compensación impuestos diferidos	(5.498.554)	(2.540.211)
<b>Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final</b>	<b>9.347.197</b>	<b>10.284.330</b>

**17.4 Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados:**

<b>Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)</b>	<b>30.06.2019 M\$</b>	<b>30.06.2018 M\$</b>
Gasto por impuestos corrientes	(2.472.264)	(1.367.684)
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(72.373)	149.945
Otros gastos por impuesto corriente	(454)	(26.138)
<b>Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total</b>	<b>(2.545.091)</b>	<b>(1.243.877)</b>
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	2.424.736	1.455.740
<b>Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total</b>	<b>2.424.736</b>	<b>1.455.740</b>
<b>Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias</b>	<b>(120.355)</b>	<b>211.863</b>

## 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	30.06.2019 M\$	30.06.2018 M\$
<b>Gasto por impuestos utilizando la tasa legal</b>	<b>(807.937)</b>	<b>(916.902)</b>
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(35.115)	1.750
Efecto impositivo de beneficio fiscal no reconocido anteriormente en el estado de resultados	0	(9.885)
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	(241.387)	(228.199)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	964.084	1.281.003
Efecto impositivo por cambio en la tasa impositiva	0	84.096
<b>Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total</b>	<b>687.582</b>	<b>1.128.765</b>
<b>Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva</b>	<b>(120.355)</b>	<b>211.863</b>

## 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

### 18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros, corrientes	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Préstamos bancarios	439.938.877	409.834.854
Factoring	22.762.031	28.456.101
Pasivos por Arrendamiento (1)	1.915.831	0
Instrumentos derivados	166.709	0
<b>Total</b>	<b>464.783.448</b>	<b>438.290.955</b>

Otros pasivos financieros, no corrientes	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pasivos por Arrendamiento (1)	5.912.376	0
<b>Total</b>	<b>5.912.376</b>	<b>0</b>

(1) Ver nota 2.3 y nota 16 a los estados financieros consolidados intermedios.

### 18.2 Desglose de monedas y vencimientos

El detalle del desglose de monedas y vencimientos para los cierres al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Detalle al 30.06.2019												
País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		
							Vencimiento			Vencimiento		Total no Corriente al 30.06.2019 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	Total Corriente al 30.06.2019 M\$	1 a 5 Años M\$	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,900%	1,900%	Hipotecaria	1.027.127			1.027.127		
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,800%	3,800%	Hipotecaria	871.351			871.351		
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,800%	3,800%	Hipotecaria	6.869.305			6.869.305		
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,800%	3,800%	Hipotecaria	2.617.212			2.617.212		
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,510%	2,510%	Hipotecaria			707.602	707.602		
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,510%	2,510%	Hipotecaria			707.602	707.602		
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,510%	2,510%	Hipotecaria			707.602	707.602		
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,510%	2,510%	Hipotecaria			707.602	707.602		
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,510%	2,510%	Hipotecaria			478.847	478.847		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,599%	3,599%	Hipotecaria			2.288.345	2.288.345		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,236%	4,236%	Hipotecaria	3.379.098			3.379.098		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,599%	3,599%	Hipotecaria			8.171.604	8.171.604		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,599%	3,599%	Hipotecaria			22.087.025	22.087.025		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,236%	4,236%	Hipotecaria	1.918.252			1.918.252		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,599%	3,599%	Hipotecaria			12.943.161	12.943.161		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,075%	4,075%	Hipotecaria			5.389.553	5.389.553		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,236%	4,236%	Hipotecaria	4.123.602			4.123.602		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,599%	3,599%	Hipotecaria			16.318.427	16.318.427		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,912%	4,097%	Hipotecaria			9.745.717	9.745.717		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,029%	4,240%	Hipotecaria			4.171.975	4.171.975		
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,741%	1,741%	Hipotecaria			2.713.294	2.713.294		
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,500%	2,500%	Hipotecaria			8.174.027	8.174.027		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria	1.714.530			1.714.530		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,464%	4,464%	Hipotecaria		11.171.139		11.171.139		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,980%	4,980%	Hipotecaria			421.107	421.107		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,980%	4,980%	Hipotecaria			5.048.128	5.048.128		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,464%	4,464%	Hipotecaria		5.532.497		5.532.497		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,510%	2,510%	Hipotecaria			3.535.825	3.535.825		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,082%	4,080%	Hipotecaria		308.921		308.921		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	5.410.774			5.410.774		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,600%	3,600%	Hipotecaria		2.503.675		2.503.675		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria		1.015.230		1.015.230		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,560%	2,560%	Hipotecaria	89.091			89.091		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,560%	2,560%	Hipotecaria	164.984			164.984		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,205%	0,940%	Hipotecaria	3.580.091			3.580.091		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,736%	0,940%	Hipotecaria	2.796.596			2.796.596		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,752%	0,940%	Hipotecaria			5.540.050	5.540.050		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria			4.127.656	4.127.656		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,600%	3,600%	Hipotecaria	1.097.768			1.097.768		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,012%	4,200%	Hipotecaria			6.967.563	6.967.563		
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,000%	1,000%	Hipotecaria			1.906.322	1.906.322		
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,393%	4,836%	Hipotecaria			4.104.987	4.104.987		
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,900%	4,900%	Hipotecaria			25.000.948	25.000.948		
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,900%	4,900%	Hipotecaria			2.815.920	2.815.920		
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,836%	4,836%	Hipotecaria			11.449.866	11.449.866		
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,420%	4,420%	Hipotecaria			2.786.481	2.786.481		
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,090%	3,090%	Hipotecaria	2.743.339			2.743.339		
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,562%	3,792%	Hipotecaria	1.324.412			1.324.412		
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,836%	4,836%	Hipotecaria			5.874.235	5.874.235		
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,836%	4,836%	Hipotecaria			810.409	810.409		
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,340%	1,340%	Hipotecaria			558.772	558.772		
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,340%	1,340%	Hipotecaria			558.585	558.585		

Pais	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.06.2019 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.06.2019 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	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,600%	2,600%	Hipotecaria	564.434			564.434			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,360%	1,360%	Hipotecaria			552.623	552.623			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,340%	1,340%	Hipotecaria			558.710	558.710			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,033%	2,220%	Hipotecaria		702.315		702.315			
Chile	ESTADO												

País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		
							Vencimiento		Total Corriente al 30.06.2019 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.06.2019 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		6.104.903	6.104.903			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		3.449.336	3.449.336			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		3.795.185	3.795.185			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		5.750.918	5.750.918			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		2.636.602	2.636.602			
Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,630%	1,830%	Hipotecaria		1.398.924	1.398.924			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		5.343.509	5.343.509			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		3.203.001	3.203.001			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		6.047.123	6.047.123			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		3.921.688	3.921.688			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		3.955.003	3.955.003			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,821%	3,821%	Hipotecaria		3.215.003	3.215.003			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		480.231	480.231			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		3.706.611	3.706.611			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		1.200.623	1.200.623			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		1.331.419	1.331.419			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		6.704.459	6.704.459			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,821%	3,821%	Hipotecaria		1.838.495	1.838.495			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330%	4,330%	Hipotecaria		6.148.344	6.148.344			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720%	3,720%	Hipotecaria		5.430.367	5.430.367			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330%	4,330%	Hipotecaria		1.913.070	1.913.070			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720%	3,720%	Hipotecaria		6.308.547	6.308.547			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,241%	4,241%	Hipotecaria		6.269.639	6.269.639			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330%	4,330%	Hipotecaria		5.553.319	5.553.319			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,381%	4,380%	Hipotecaria		303.641	303.641			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330%	4,330%	Hipotecaria		1.189.665	1.189.665			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,689%	1,080%	Hipotecaria	2.818.708		2.818.708			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330%	4,330%	Hipotecaria		2.872.832	2.872.832			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330%	4,330%	Hipotecaria		2.192.541	2.192.541			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330%	4,330%	Hipotecaria		1.417.378	1.417.378			
Total Préstamos bancarios							62.668.405	169.853.789	207.416.683	439.938.877	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,560%	1,560%	Prenda	2.669.268		2.669.268			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,560%	1,560%	Prenda	548.402		548.402			
Chile	BCI Factoring	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Prenda		852.738	852.738			
Chile	BCI Factoring	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Prenda		11.672.949	11.672.949			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Prenda		6.057.631	6.057.631			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Prenda		961.043	961.043			
Total Factoring							3.217.670	19.544.361	0	22.762.031	0	0
País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		
							Vencimiento		Total Corriente al 30.06.2019 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.06.2019 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	4,097%	4,097%	Tasa de Interés		6.718	6.718			
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,599%	3,599%	Tasa de Interés		17.795	17.795			
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,599%	3,599%	Tasa de Interés		22.436	22.436			
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,599%	3,599%	Tasa de Interés		44.748	44.748			
Chile	CHILE	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio	25.326		25.326			
Chile	CHILE	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio	49.686		49.686			
Total Instrumentos Derivados							75.012	0	91.697	0	0	0
Totales							65.961.087	189.398.150	207.508.380	462.867.617	0	0

Detalle al 31.12.2018													
País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			Total Corriente al 31.12.2018 M\$	No Corriente		Total no Corriente al 31.12.2018 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		Vencimiento 1 a 5 Años M\$	Vencimiento Más de 5 Años M\$	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,320%	3,320%	Hipotecaria			1.014.917	1.014.917			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,660%	4,660%	Hipotecaria			875.870	875.870			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,660%	4,660%	Hipotecaria			6.904.930	6.904.930			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,660%	4,660%	Hipotecaria			2.630.785	2.630.785			
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,335%	2,510%	Hipotecaria			690.346	690.346			
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,335%	2,510%	Hipotecaria			690.346	690.346			
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,335%	2,510%	Hipotecaria			690.346	690.346			
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,335%	2,510%	Hipotecaria			690.346	690.346			
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,335%	2,510%	Hipotecaria			467.171	467.171			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972%	3,972%	Hipotecaria			2.334.041	2.334.041			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,361%	4,361%	Hipotecaria		3.354.928		3.354.928			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972%	3,972%	Hipotecaria			8.334.781	8.334.781			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972%	3,972%	Hipotecaria			22.528.077	22.528.077			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,361%	4,361%	Hipotecaria		1.900.389		1.900.389			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972%	3,972%	Hipotecaria			13.201.621	13.201.621			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,826%	3,826%	Hipotecaria			5.489.395	5.489.395			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,361%	4,361%	Hipotecaria		4.095.591		4.095.591			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972%	3,972%	Hipotecaria			16.644.286	16.644.286			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,380%	4,380%	Hipotecaria	2.080.999			2.080.999			
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,370%	2,370%	Hipotecaria			2.682.298	2.682.298			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria	8.119.576			8.119.576			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,028%	4,200%	Hipotecaria			1.749.757	1.749.757			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,380%	4,380%	Hipotecaria	11.038.304			11.038.304			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,380%	4,380%	Hipotecaria	412.451			412.451			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,380%	4,380%	Hipotecaria	4.944.360			4.944.360			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,380%	4,380%	Hipotecaria	5.464.717			5.464.717			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,350%	1,350%	Hipotecaria	1.011.507			1.011.507			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria			308.963	308.963			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria	5.404.538			5.404.538			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria			2.504.475	2.504.475			
Chile	CHILE	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,660%	3,660%	Hipotecaria	3.545.164			3.545.164			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,540%	1,540%	Hipotecaria	88.264			88.264			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,540%	1,540%	Hipotecaria	163.452			163.452			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,621%	1,810%	Hipotecaria			3.540.040	3.540.040			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,621%	1,810%	Hipotecaria			2.765.310	2.765.310			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720%	3,720%	Hipotecaria	4.151.685			4.151.685			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,137%	4,320%	Hipotecaria			5.525.992	5.525.992			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,210%	1,210%	Hipotecaria		454.853		454.853			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,263%	2,860%	Hipotecaria			276.205	276.205			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,015%	1,200%	Hipotecaria		484.288		484.288			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,427%	1,620%	Hipotecaria			344.220	344.220			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,706%	2,890%	Hipotecaria			510.827	510.827			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,265%	1,450%	Hipotecaria	416.385			416.385			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,899%	1,090%	Hipotecaria		381.940		381.940			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,265%	1,440%	Hipotecaria	414.645			414.645			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,209%	2,410%	Hipotecaria		731.741		731.741			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria		295.658		295.658			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria		1.749.954		1.749.954			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria		414.355		414.355			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,468%	4,200%	Hipotecaria		519.023		519.023			
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,590%	1,590%	Hipotecaria			2.782.024	2.782.024			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,864%	3,864%	Hipotecaria		1.927.132		1.927.132			

País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		
							Vencimiento		Total Corriente al 31.12.2018 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2018 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 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	4.088.360		4.088.360			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,900%	4,900%	Hipotecaria			24.401.472			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,900%	4,900%	Hipotecaria			2.748.400			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,850%	4,104%	Hipotecaria	11.224.393					
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,900%	3,090%	Hipotecaria			2.668.755			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,056%	4,236%	Hipotecaria		1.324.248				
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,924%	3,924%	Hipotecaria	5.850.441					
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,924%	3,924%	Hipotecaria	807.126					
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,850%	2,850%	Hipotecaria			552.756			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,090%	3,090%	Hipotecaria			552.452			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,748%	1,950%	Hipotecaria	553.317					
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,470%	1,470%	Hipotecaria	546.043					
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,761%	2,940%	Hipotecaria			552.531			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,320%	4,320%	Hipotecaria		432.276				
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,500%	4,500%	Hipotecaria	614.582					
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330%	4,330%	Hipotecaria		3.710.878				
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,620%	3,620%	Hipotecaria	5.647.026					
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,620%	3,620%	Hipotecaria	5.807.213					
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	4,092%	3,690%	Hipotecaria	4.331.605					
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530%	3,530%	Hipotecaria		536.859				
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530%	3,530%	Hipotecaria		532.086				
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,510%	3,510%	Hipotecaria	2.185.627					
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,920%	1,920%	Hipotecaria			4.033.444			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	4,092%	3,690%	Hipotecaria	5.770.674					
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,000%	3,000%	Hipotecaria			6.726.246			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330%	4,330%	Hipotecaria		888.728				
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330%	4,330%	Hipotecaria		3.776.068				
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330%	4,330%	Hipotecaria		16.712.750				
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,040%	4,040%	Hipotecaria	2.059.824					
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530%	3,530%	Hipotecaria		536.418				
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530%	3,530%	Hipotecaria		1.344.997				
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,180%	4,180%	Hipotecaria	2.665.365					
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530%	3,530%	Hipotecaria		825.403				
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530%	3,530%	Hipotecaria		169.481				
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530%	3,530%	Hipotecaria		2.891.010				
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.281.407					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	2.439.271					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	6.075.738					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.432.857					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.777.054					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	5.723.443					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	2.624.006					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	5.317.981					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.187.699					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	6.018.234					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.902.952					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,015%	4,188%	Hipotecaria	3.304.835					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.936.109					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	477.937					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.688.903					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	1.194.887					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	1.325.058					
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	6.672.429					

País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2018 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2018 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	5,015%	4,188%	Hipotecaria			1.889.866	1.889.866			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,050%	4,050%	Hipotecaria	6.228.987			6.228.987			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,022%	4,220%	Hipotecaria		5.435.796		5.435.796			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,590%	3,590%	Hipotecaria	1.934.246			1.934.246			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,913%	2,913%	Hipotecaria			6.960.435	6.960.435			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,392%	3,392%	Hipotecaria	6.795.334			6.795.334			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,390%	1,390%	Hipotecaria	1.187.441			1.187.441			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440%	4,440%	Hipotecaria		300.337		300.337			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,050%	4,050%	Hipotecaria	5.626.159			5.626.159			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,689%	1,080%	Hipotecaria			2.769.645	2.769.645			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,050%	4,050%	Hipotecaria	2.910.514			2.910.514			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,390%	1,390%	Hipotecaria	2.188.442			2.188.442			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,390%	1,390%	Hipotecaria	1.414.730			1.414.730			
<b>Total Préstamos bancarios</b>							<b>194.074.296</b>	<b>55.727.187</b>	<b>160.033.371</b>	<b>409.834.854</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,560%	1,560%	Prenda			2.615.681	2.615.681			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,560%	1,560%	Prenda			537.392	537.392			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,320%	1,320%	Hipotecaria	1.404.087			1.404.087			
Chile	BCI Factoring	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria	8.064.802			8.064.802			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,560%	1,560%	Prenda		178.306		178.306			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria	2.841.919			2.841.919			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria		7.254.038		7.254.038			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria		3.969.821		3.969.821			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria	1.590.055			1.590.055			
<b>Total Factoring</b>							<b>13.900.863</b>	<b>11.402.165</b>	<b>3.153.073</b>	<b>28.456.101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totales</b>							<b>207.975.159</b>	<b>67.129.352</b>	<b>163.186.444</b>	<b>438.290.955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 30.06.2019						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.	BCI	PESOS	3,60%	0	2.326.955	0	0	0	0	2.326.955
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,24%	3.380.673	0	0	0	0	0	3.380.673
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,60%	0	22.459.687	0	0	0	0	22.459.687
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,60%	0	8.309.479	0	0	0	0	8.309.479
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,08%	0	311.155	0	0	0	0	311.155
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,60%	0	2.521.418	0	0	0	0	2.521.418
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,08%	5.421.615	0	0	0	0	0	5.421.615
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	6.142.593	0	0	0	0	6.142.593
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	0	1.025.547	0	0	0	0	1.025.547
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,51%	0	3.577.462	0	0	0	0	3.577.462
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,90%	0	25.547.432	0	0	0	0	25.547.432
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,84%	0	0	4.213.508	0	0	0	4.213.508
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,42%	0	2.837.605	0	0	0	0	2.837.605
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,90%	0	2.877.472	0	0	0	0	2.877.472
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,84%	0	0	11.761.841	0	0	0	11.761.841
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,00%	0	1.915.003	0	0	0	0	1.915.003
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,47%	0	499.523	0	0	0	0	499.523
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,47%	0	504.004	0	0	0	0	504.004
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,46%	0	3.787.245	0	0	0	0	3.787.245
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,42%	5.465.030	0	0	0	0	0	5.465.030
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,42%	5.314.282	0	0	0	0	0	5.314.282
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,49%	0	4.089.646	0	0	0	0	4.089.646
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,49%	0	5.448.329	0	0	0	0	5.448.329
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	1,92%	3.981.305	0	0	0	0	0	3.981.305
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,87%	0	2.100.056	0	0	0	0	2.100.056
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	2.462.394	0	0	0	0	2.462.394
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	3.312.513	0	0	0	0	3.312.513
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	3.465.398	0	0	0	0	3.465.398
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	6.133.333	0	0	0	0	6.133.333
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	3.812.858	0	0	0	0	3.812.858
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	5.777.698	0	0	0	0	5.777.698
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	2.648.880	0	0	0	0	2.648.880
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,33%	0	6.249.895	0	0	0	0	6.249.895
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,33%	0	1.944.668	0	0	0	0	1.944.668
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,72%	0	5.474.077	0	0	0	0	5.474.077
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,72%	0	6.356.051	0	0	0	0	6.356.051
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,24%	0	6.293.113	0	0	0	0	6.293.113
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,56%	89.160	0	0	0	0	0	89.160
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,56%	165.111	0	0	0	0	0	165.111
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,59%	0	281.160	0	0	0	0	281.160
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,34%	0	561.784	0	0	0	0	561.784
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,36%	0	554.767	0	0	0	0	554.767
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,34%	0	561.597	0	0	0	0	561.597
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,60%	565.321	0	0	0	0	0	565.321
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,34%	0	561.805	0	0	0	0	561.805
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	705.240	0	0	0	0	705.240

[illegible]

Detalle de créditos bancarios al 30.06.2019					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda Curso	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\$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	3.217.917	0	0	0	0	3.217.917
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	3.939.950	0	0	0	0	3.939.950
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	3.973.421	0	0	0	0	3.973.421
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,82%	0	3.225.918	0	0	0	0	3.225.918
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,33%	0	5.645.043	0	0	0	0	5.645.043
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,38%	0	306.009	0	0	0	0	306.009
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,33%	0	1.209.315	0	0	0	0	1.209.315
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,60%	0	16.593.758	0	0	0	0	16.593.758
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,24%	4.125.524	0	0	0	0	0	4.125.524
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,08%	0	11.841.650	0	0	0	0	11.841.650
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,98%	0	0	432.565	0	0	0	432.565
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,98%	0	0	5.185.489	0	0	0	5.185.489
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,46%	0	5.583.295	0	0	0	0	5.583.295
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	2,15%	0	2.718.188	0	0	0	0	2.718.188
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	2,15%	0	159.350	0	0	0	0	159.350
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	2,20%	2.728.270	0	0	0	0	0	2.728.270
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	2,15%	0	776.061	0	0	0	0	776.061
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	1.206.214	0	0	0	0	1.206.214
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	1.337.619	0	0	0	0	1.337.619
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	3.723.872	0	0	0	0	3.723.872
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,44%	0	6.735.680	0	0	0	0	6.735.680
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,82%	0	1.844.737	0	0	0	0	1.844.737
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,33%	0	2.920.283	0	0	0	0	2.920.283
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,08%	2.820.549	0	0	0	0	0	2.820.549
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,33%	0	2.228.755	0	0	0	0	2.228.755
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,33%	0	1.440.790	0	0	0	0	1.440.790
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	714.946	0	0	0	0	714.946
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	714.946	0	0	0	0	714.946
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	714.946	0	0	0	0	714.946
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	714.946	0	0	0	0	714.946
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	483.818	0	0	0	0	483.818
<b>Totales</b>					<b>66.015.276</b>	<b>356.550.066</b>	<b>45.182.429</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>467.747.771</b>

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2018					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\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	1,56%	0	180.167	0	0	0	0	180.167
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	2.376.402	0	0	0	0	2.376.402
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,36%	0	3.381.682	0	0	0	0	3.381.682
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	22.936.951	0	0	0	0	22.936.951
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	8.486.053	0	0	0	0	8.486.053
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	4,38%	2.086.817	0	0	0	0	0	2.086.817
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,44%	0	314.851	0	0	0	0	314.851
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,44%	0	2.554.403	0	0	0	0	2.554.403
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	3,84%	0	7.363.759	0	0	0	0	7.363.759
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	4.034.864	0	0	0	0	4.034.864
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	2.856.194	0	0	0	0	0	2.856.194
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	US\$	3,66%	3.545.876	0	0	0	0	0	3.545.876
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,35%	1.011.621	0	0	0	0	0	1.011.621
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,90%	0	0	25.547.432	0	0	0	25.547.432
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,92%	4.097.998	0	0	0	0	0	4.097.998
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,86%	0	1.936.102	0	0	0	0	1.936.102
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,90%	0	0	2.877.472	0	0	0	2.877.472
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,10%	11.260.204	0	0	0	0	0	11.260.204
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,59%	0	2.800.409	0	0	0	0	2.800.409
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	0	3.745.642	0	0	0	0	3.745.642
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	0	533.938	0	0	0	0	533.938
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	0	538.728	0	0	0	0	538.728
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	1,92%	0	0	4.072.873	0	0	0	4.072.873
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,51%	2.191.505	0	0	0	0	0	2.191.505
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,62%	5.819.283	0	0	0	0	0	5.819.283
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,62%	5.658.763	0	0	0	0	0	5.658.763
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,69%	4.334.659	0	0	0	0	0	4.334.659
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,69%	5.774.742	0	0	0	0	0	5.774.742
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	2.442.063	0	0	0	0	0	2.442.063
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.285.164	0	0	0	0	0	3.285.164
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.436.787	0	0	0	0	0	3.436.787
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	6.082.694	0	0	0	0	0	6.082.694
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.781.378	0	0	0	0	0	3.781.378
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	5.729.996	0	0	0	0	0	5.729.996
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	2.627.010	0	0	0	0	0	2.627.010
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,05%	6.241.377	0	0	0	0	0	6.241.377
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,59%	1.937.663	0	0	0	0	0	1.937.663
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,22%	0	5.480.296	0	0	0	0	5.480.296
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	US\$	3,39%	6.804.158	0	0	0	0	0	6.804.158
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	US\$	2,91%	0	7.027.821	0	0	0	0	7.027.821
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,54%	88.328	0	0	0	0	0	88.328
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,54%	163.569	0	0	0	0	0	163.569
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,50%	616.716	0	0	0	0	0	616.716
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,32%	0	434.441	0	0	0	0	434.441
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,85%	0	559.172	0	0	0	0	559.172
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,47%	546.376	0	0	0	0	0	546.376
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	3,09%	0	559.834	0	0	0	0	559.834
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,95%	554.003	0	0	0	0	0	554.003
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,94%	0	559.285	0	0	0	0	559.285
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	UF	2,37%	0	2.707.132	0	0	0	0	2.707.132

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2018					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	3,84%	8.137.458	0	0	0	0	0	8.137.458
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,20%	0	1.773.379	0	0	0	0	1.773.379
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	5.324.070	0	0	0	0	0	5.324.070
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	3,09%	0	0	2.712.901	0	0	0	2.712.901
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,24%	0	1.336.859	0	0	0	0	1.336.859
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	1.598.042	0	0	0	0	0	1.598.042
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	0	1.761.547	0	0	0	0	1.761.547
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	0	298.628	0	0	0	0	298.628
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	0	417.828	0	0	0	0	417.828
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	0	523.678	0	0	0	0	523.678
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,21%	0	455.965	0	0	0	0	455.965
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,86%	0	279.600	0	0	0	0	279.600
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,20%	0	485.125	0	0	0	0	485.125
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,62%	0	346.151	0	0	0	0	346.151
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,89%	0	517.254	0	0	0	0	517.254
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,45%	416.435	0	0	0	0	0	416.435
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,09%	0	382.458	0	0	0	0	382.458
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,44%	414.926	0	0	0	0	0	414.926
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,41%	0	733.841	0	0	0	0	733.841
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	478.485	0	0	0	0	0	478.485
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,66%	0	890.056	0	0	0	0	890.056
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,66%	0	7.016.768	0	0	0	0	7.016.768
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,66%	0	2.673.396	0	0	0	0	2.673.396
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,32%	0	1.031.384	0	0	0	0	1.031.384
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,56%	0	0	2.678.118	0	0	0	2.678.118
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,56%	0	0	550.220	0	0	0	550.220
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,32%	1.409.800	0	0	0	0	0	1.409.800
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,36%	0	1.915.577	0	0	0	0	1.915.577
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,83%	0	5.561.112	0	0	0	0	5.561.112
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	13.441.224	0	0	0	0	13.441.224
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	4,38%	11.069.166	0	0	0	0	0	11.069.166
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	1,81%	0	3.560.444	0	0	0	0	3.560.444
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	1,81%	0	2.781.249	0	0	0	0	2.781.249
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	4.161.820	0	0	0	0	0	4.161.820
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	4,32%	0	5.614.373	0	0	0	0	5.614.373
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,92%	809.029	0	0	0	0	0	809.029
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,92%	5.864.233	0	0	0	0	0	5.864.233
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	0	16.869.317	0	0	0	0	16.869.317
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,04%	2.060.515	0	0	0	0	0	2.060.515
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	0	3.811.443	0	0	0	0	3.811.443
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	0	897.055	0	0	0	0	897.055
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	3,00%	0	6.812.946	0	0	0	0	6.812.946
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	0	1.349.679	0	0	0	0	1.349.679
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	0	538.285	0	0	0	0	538.285
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	6.025.124	0	0	0	0	0	6.025.124
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.191.348	0	0	0	0	0	3.191.348
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.907.421	0	0	0	0	0	3.907.421
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.940.615	0	0	0	0	0	3.940.615
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,19%	0	3.349.329	0	0	0	0	3.349.329
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,05%	5.637.349	0	0	0	0	0	5.637.349
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,44%	0	302.775	0	0	0	0	302.775

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2018					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\$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,39%	1.188.401	0	0	0	0	0	1.188.401
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	16.946.372	0	0	0	0	16.946.372
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,36%	0	4.128.239	0	0	0	0	4.128.239
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,20%	8.170.440	0	0	0	0	0	8.170.440
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,38%	413.604	0	0	0	0	0	413.604
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,38%	4.958.184	0	0	0	0	0	4.958.184
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,38%	5.481.331	0	0	0	0	0	5.481.331
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	4,18%	2.673.099	0	0	0	0	0	2.673.099
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	0	2.901.073	0	0	0	0	2.901.073
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	0	170.071	0	0	0	0	170.071
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	0	828.276	0	0	0	0	828.276
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	1.196.255	0	0	0	0	0	1.196.255
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	1.326.575	0	0	0	0	0	1.326.575
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.693.126	0	0	0	0	0	3.693.126
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	6.680.068	0	0	0	0	0	6.680.068
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,19%	0	1.915.309	0	0	0	0	1.915.309
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,05%	2.916.303	0	0	0	0	0	2.916.303
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,08%	0	0	2.786.433	0	0	0	2.786.433
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,39%	2.190.211	0	0	0	0	0	2.190.211
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,39%	1.415.873	0	0	0	0	0	1.415.873
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	0	706.298	0	0	0	706.298
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	0	706.298	0	0	0	706.298
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	0	706.298	0	0	0	706.298
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	0	477.966	0	0	0	477.966
<b>Totales</b>					<b>205.140.693</b>	<b>193.129.997</b>	<b>44.528.607</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>442.799.297</b>

### 18.3 Pasivos por arrendamiento

A continuación, se detallan los montos según plazo de pago de los Pasivos por arrendamiento, corrientes y no corrientes al 30 de junio de 2019 (Ver nota 2.3 y nota 16 a los estados financieros consolidados intermedios).

Montos según plazo de pago	Al 30 de junio de 2019		
	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente M\$
Hasta un Año	1.915.831	342.910	1.572.921
Entre 1 a 3 Años	3.764.028	433.082	3.330.946
Entre 4 a 5 Años	2.148.348	93.588	2.054.760
<b>Total M\$</b>	<b>7.828.207</b>	<b>869.580</b>	<b>6.958.627</b>

### 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 2019												
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	13-07-2018	08-07-2019	1,56%	1,56%	2.669.268		2.669.268	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	13-07-2018	08-07-2019	1,56%	1,56%	548.402		548.402	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	06-05-2019	05-08-2019	4,08%	4,08%	852.738		852.738	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	06-05-2019	05-08-2019	4,08%	4,08%	11.672.949		11.672.949	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	06-05-2019	05-08-2019	3,96%	3,96%	6.057.631		6.057.631	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	06-05-2019	05-08-2019	3,96%	3,96%	961.043		961.043	Con Responsabilidad
									<b>22.762.031</b>	<b>0</b>	<b>22.762.031</b>	

Saldos al 31 de diciembre 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	13-07-2018	08-07-2019	1,56%	1,56%	2.615.681		2.615.681	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	13-07-2018	08-07-2019	1,56%	1,56%	537.392		537.392	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	13-07-2018	04-02-2019	1,56%	1,56%	178.306		178.306	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	UF	Al vencimiento	23-10-2018	21-01-2019	1,32%	1,32%	1.404.087		1.404.087	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	22-10-2018	21-01-2019	4,20%	4,20%	8.064.802		8.064.802	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	20-12-2018	18-01-2019	3,84%	3,84%	2.841.919		2.841.919	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	26-11-2018	22-02-2019	3,84%	3,84%	7.254.038		7.254.038	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	29-11-2018	27-02-2019	3,96%	3,96%	3.969.821		3.969.821	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	20-12-2018	18-01-2019	3,84%	3,84%	1.590.055		1.590.055	Con Responsabilidad
									<b>28.456.101</b>	<b>0</b>	<b>28.456.101</b>	

Por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y el año terminado al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Para el período 2019			
M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
0	0	0,00	0

Para el año 2018			
M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
40.308.815	0	173.830,13	0

Para el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Al 30 de junio de 2019			
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	87.170.401	0	87.170.401
Reconocimiento cierre de proyectos	8.731.246	0	8.731.246
Proveedores (19.2) (19.3)	5.662.115	1.535.648	7.197.763
Retenciones	6.518.969	13.349	6.532.318
Otras cuentas por pagar	3.544.803	10.589	3.555.392
Retenciones a subcontratistas	3.208.380	0	3.208.380
Documentos por pagar	172.125	340.778	512.903
Obligaciones por compras de terrenos	110.447	0	110.447
<b>Total</b>	<b>115.118.486</b>	<b>1.900.364</b>	<b>117.018.850</b>

Al 31 de diciembre 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	70.017.720	0	70.017.720
Dividendos por pagar	10.880.847	0	10.880.847
Proveedores (19.2) (19.3)	5.819.346	1.539.271	7.358.617
Reconocimiento cierre de proyectos	11.578.738	0	11.578.738
Otras cuentas por pagar	10.135.576	85.810	10.221.386
Retenciones	10.533.190	13.349	10.546.539
Retenciones a subcontratistas	3.046.433	0	3.046.433
Obligaciones por compras de terrenos	2.366.753	0	2.366.753
Documentos por pagar	369.177	337.573	706.750
<b>Total</b>	<b>124.747.780</b>	<b>1.976.003</b>	<b>126.723.783</b>

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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	30.06.2019				31.12.2018			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	3.037.560	1.232.128	577.324	4.847.012	3.630.578	1.164.859	565.167	5.360.604
31 a 60 Días	26.401	537		26.938	23.566	1.284	4.958	29.808
<b>Total M\$</b>	<b>3.063.961</b>	<b>1.232.665</b>	<b>577.324</b>	<b>4.873.950</b>	<b>3.654.144</b>	<b>1.166.143</b>	<b>570.125</b>	<b>5.390.412</b>
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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Montos según días vencidos	30.06.2019				31.12.2018			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	84.327	8.129	20.597	113.053	25.688	4.087	51.465	81.240
31 a 60 Días	12.855	725	267.302	280.882	30.365	4.349	3.813	38.527
61 a 90 Días	26.274	9.893	6.277	42.444	3.495	529	724	4.748
91 a 120 Días	7.502	3.856	14.561	25.919	11.234	2.988	455	14.677
121 a 365 Días	75.514	34.156	48.760	158.430	51.679	42.303	22.709	116.691
366 y más	399.021	739.287	564.777	1.703.085	387.028	718.822	606.472	1.712.322
<b>Total M\$</b>	<b>605.493</b>	<b>796.046</b>	<b>922.274</b>	<b>2.323.813</b>	<b>509.489</b>	<b>773.078</b>	<b>685.638</b>	<b>1.968.205</b>

**19.4** El detalle del rubro “Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes” al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	2.296.064	0
Otras cuentas por pagar	1.476.315	1.476.315
<b>Total</b>	<b>3.772.379</b>	<b>1.476.315</b>

## 20. OTRAS PROVISIONES

### 20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Provisiones	30.06.2019		31.12.2018	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	3.358.757	1.888.200	3.228.462	1.812.060
<b>Total</b>	<b>3.358.757</b>	<b>1.888.200</b>	<b>3.228.462</b>	<b>1.812.060</b>

#### 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	30.06.2019	
	Corriente	No corriente
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$
Saldo inicial 01.01.2019	3.228.462	1.812.060
Incremento (decremento) en provisiones	130.295	76.140
<b>Total</b>	<b>3.358.757</b>	<b>1.888.200</b>

Clase de provisiones	31.12.2018	
	Corriente	No corriente
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$
Saldo inicial 01.01.2018	2.898.020	1.612.034
Incremento (decremento) en provisiones	330.442	200.026
<b>Total</b>	<b>3.228.462</b>	<b>1.812.060</b>

## 21. PATRIMONIO NETO

### 21.1 Capital suscrito y pagado

Capital suscrito y pagado	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$	30.06.2018 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 2019, al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2018 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	30.06.2019 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2018	10.873.269
Dividendo efectivamente pagado en 2019	(15.666.377)
Efecto en patrimonio neto	(4.793.108)

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)

### 21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$	30.06.2018 M\$
<b>Primas de emisión</b>			
Sobrepeso ventas de acciones propias ( a )	49.597.096	49.597.096	49.597.096
<b>Otras reservas</b>			
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior ( b )	(4.723)	36.135	(209.001)
<b>Otras reservas varias</b>			
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses ( c )	(3.183.243)	(3.183.243)	(3.183.243)
Otras reservas ( d )	3.761.008	3.761.008	3.761.008
<b>Subtotal otras reservas varias</b>	577.765	577.765	577.765
<b>Total otras reservas</b>	<b>573.042</b>	<b>613.900</b>	<b>368.764</b>

### Información adicional

- a) Sobrepeso en venta de acciones propias: Corresponde al mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago de Socovesa S.A.
- b) Reservas por diferencias de cambio por conversión: Corresponde al ajuste por diferencias de conversión de una coligada indirecta que tiene una moneda funcional (dólar) diferente de la moneda de presentación de estos estados financieros consolidados intermedios.
- c) Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa, y a una reorganización del

- grupo en 2017 con un efecto de M\$ (5.838.991)
- d) Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M\$ 3.005.976; y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M\$ 426.592.-.

### **21.5 Gestión del capital**

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

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

Para cumplir con estos objetivos, la Compañía monitorea permanentemente el retorno que obtiene en 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 años terminados al 30 de junio de 2019 y 2018 (No auditados) es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 30 de junio de 2019			Al 30 de junio de 2018		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
<b>Ventas de inmuebles</b>	<b>114.462.627</b>	<b>0</b>	<b>114.462.627</b>	<b>113.255.087</b>	<b>0</b>	<b>113.255.087</b>
Casas	38.145.225	0	38.145.225	55.871.398	0	55.871.398
Departamentos	76.097.345	0	76.097.345	54.156.599	0	54.156.599
Oficinas y/o locales comerciales	220.057	0	220.057	3.227.090	0	3.227.090
<b>Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago</b>	<b>6.409.745</b>	<b>0</b>	<b>6.409.745</b>	<b>7.122.928</b>	<b>0</b>	<b>7.122.928</b>
Casas	244.001	0	244.001	925.420	0	925.420
Departamentos	6.165.744	0	6.165.744	6.197.508	0	6.197.508
<b>Venta de terrenos</b>	<b>1.204.406</b>	<b>0</b>	<b>1.204.406</b>	<b>438.556</b>	<b>0</b>	<b>438.556</b>
<b>Otras ventas y servicios</b>	<b>2.256.945</b>	<b>0</b>	<b>2.256.945</b>	<b>2.224.452</b>	<b>53.127</b>	<b>2.277.579</b>
Ventas y servicios varios	245.562	0	245.562	662.003	53.127	715.130
Ventas Agrícola	1.282.478	0	1.282.478	892.048	0	892.048
Venta de servicios (SELAR)	458.769	0	458.769	411.028	0	411.028
Ingresos por arriendos	270.136	0	270.136	259.373	0	259.373
<b>Total</b>	<b>124.333.723</b>	<b>0</b>	<b>124.333.723</b>	<b>123.041.023</b>	<b>53.127</b>	<b>123.094.150</b>

### 22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función Para el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 y 2018 (No auditados) es el siguiente:

Otros ingresos, por función	30.06.2019 M\$	30.06.2018 M\$
Utilidad en venta de activos	150.906	29.085
Otros ingresos	121.429	59.593
Reverso provisiones	80.434	110.960
Indemnizaciones recibidas	9.672	14.267
Remisión de acreedores	9.143	135.355
Asesorías y servicios prestados	0	150.488
<b>Total</b>	<b>371.584</b>	<b>499.748</b>

## 23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 y 2018 (No auditados) es el siguiente:

### 23.1 Gastos de administración

<b>Gastos de administración</b>	<b>30.06.2019 M\$</b>	<b>30.06.2018 M\$</b>
Remuneraciones de administración	11.660.618	12.581.354
Gastos de comercialización	3.496.867	3.497.368
Gastos generales	3.339.799	2.448.016
Contribuciones	1.976.810	1.527.821
Gastos de mantención stock	1.944.320	2.074.911
Honorarios de administración	1.432.104	1.137.717
Depreciaciones	805.049	193.131
Donaciones	154.636	4.775
Amortización intangibles	88.856	85.990
<b>Total</b>	<b>24.899.059</b>	<b>23.551.083</b>

### 23.2 Gastos por depreciación

<b>Gastos por depreciación</b>	<b>30.06.2019 M\$</b>	<b>30.06.2018 M\$</b>
En costo de explotación	478.829	523.709
En gastos de administración	157.921	193.131
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	42.679	43.757
Depreciación activos derecho de uso (GAV)	647.128	0
Depreciación activos derecho de uso (Costo)	341.698	0
<b>Total</b>	<b>1.668.255</b>	<b>760.597</b>

### 23.3 Otros gastos, por función

<b>Otros gastos, por función</b>	<b>30.06.2019 M\$</b>	<b>30.06.2018 M\$</b>
Otros gastos fuera de explotación	350.281	34.147
Pérdida de activos incobrables	69.285	176.120
Pérdida en venta de activo fijo	46.321	4.308
Multas e intereses	35.916	31.707
<b>Total</b>	<b>501.803</b>	<b>246.282</b>

### 23.4 Ingresos financieros

<b>Ingresos financieros</b>	<b>30.06.2019 M\$</b>	<b>30.06.2018 M\$</b>
Reajustes e intereses por activos financieros	407.725	279.430
Otros	25.687	37.828
<b>Total</b>	<b>433.412</b>	<b>317.258</b>

### 23.5 Costos financieros

<b>Costos financieros</b>	<b>30.06.2019 M\$</b>	<b>30.06.2018 M\$</b>
Reajustes e intereses créditos bancarios	5.842.134	4.882.388
Otros gastos bancarios (a)	547.077	408.470
Intereses por factoring	324.247	152.420
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	217.677	140.511
Intereses pasivos por arrendamiento	217.393	0
<b>Total</b>	<b>7.148.528</b>	<b>5.583.789</b>

- 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

<b>Diferencias de cambio</b>	<b>30.06.2019 M\$</b>	<b>30.06.2018 M\$</b>
Activos	(21)	(706)
Pasivos	(235)	2.317
<b>Total</b>	<b>(256)</b>	<b>1.611</b>

### 23.7 Resultados por unidades de reajustes

<b>Resultados por unidades de reajustes</b>	<b>30.06.2019 M\$</b>	<b>30.06.2018 M\$</b>
Reajustes de otros activos	1.247.275	2.161.314
Reajustes de impuestos	363.074	444.075
Reajustes de otros pasivos	(884.862)	(1.957.904)
<b>Total</b>	<b>725.487</b>	<b>647.485</b>

## 24. COMPOSICIÓN Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos	147.556.658	139.158.714
Urbanizaciones	64.443.945	62.818.399
Bienes inmuebles	2.909.551	2.915.935
<b>Propiedades de inversión, saldo Final</b>	<b>214.910.154</b>	<b>204.893.048</b>

Movimientos de las propiedades de inversión	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
<b>Saldo Inicial</b>	<b>204.893.048</b>	<b>171.516.746</b>
Adiciones, Propiedades de Inversión	43.356.069	95.121.317
Transferencias de (a) Inventarios	(34.396.292)	(58.889.060)
Ventas de Propiedades de Inversión	(818.486)	(4.633.149)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	1.875.815	1.777.194
<b>Cambios en Propiedades de Inversión, total</b>	<b>10.017.106</b>	<b>33.376.302</b>
<b>Propiedades de inversión, Saldo Final</b>	<b>214.910.154</b>	<b>204.893.048</b>

- (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 2019 y 2018 (No auditados) es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.06.2019 M\$	30.06.2018 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	254.464	324.381
Depreciación de Propiedades de Inversión	(42.679)	(43.757)
<b>Resultado de la renta de Propiedades de Inversión</b>	<b>211.785</b>	<b>280.624</b>

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

Propiedades de Inversión vendidas	30.06.2019 M\$	30.06.2018 M\$
Precio de ventas	1.110.542	115.397
Valor libro de la propiedad	(818.486)	(112.007)
<b>Resultado de la venta</b>	<b>292.056</b>	<b>3.390</b>

El detalle de las propiedades de inversión por comunas para el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Comuna	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
RENCA	35.745.186	34.693.286
LAMPA	20.431.482	20.768.424
PUERTO MONTT	15.841.479	16.205.348
ÑUNOA	15.676.548	5.542.067
PROVIDENCIA	15.408.978	2.522.033
COLINA	14.074.250	14.959.962
LAS CONDES	13.200.685	7.468.596
SAN BERNARDO	12.968.218	12.611.400
TEMUCO	12.588.046	10.929.578
CONCEPCIÓN	9.629.002	9.606.599
BUIN	7.736.557	7.736.557
MAIPU	7.499.466	7.906.778
ANTOFAGASTA	4.274.342	281.231
HUECHURABA	3.592.478	3.497.390
LOS ANGELES	3.508.847	3.433.249
RANCAGUA	3.239.831	3.239.831
VALDIVIA	3.028.562	3.975.078
MACHALI	2.561.735	2.601.133
CHILLAN	2.558.061	2.558.061
MACUL	2.522.716	2.775.647
OSORNO	2.240.243	2.395.221
TALCA	2.004.312	2.004.312
LO BARNECHEA	1.500.557	1.500.557
PUNTA ARENAS	1.224.705	1.224.705
GRANEROS	611.597	611.597
PUCÓN	295.205	578.712
LA UNION	265.551	265.551
SANTIAGO	251.975	9.316.792
MAULE	207.559	207.559
FRUTILLAR	175.017	175.017
LAUTARO	46.964	46.964
INDEPENDENCIA	0	9.215.701
LA CISTERNA	0	3.212.143
LA FLORIDA	0	825.969
<b>Total</b>	<b>214.910.154</b>	<b>204.893.048</b>

## 25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.06.2019				
	Participación	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	no controladora			Patrimonio	Resultados
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.360)	(76)	(25)	0
Inmobiliaria El Montjo S.A.	66,670000%	5.936.458	(475.203)	3.957.837	(316.818)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	5.837.140	2.397.432	2.918.570	1.198.716
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	10.713.207	(511.835)	3.570.712	(170.595)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(339.556)	3.096	(340)	3
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	63.458	556	31.729	278
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	202.836	121	60.851	36
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	185.054	55.336	18.505	5.534
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	70.072.408	(475.560)	701	(5)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	1.274.258	(152.916)	1	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	71.856.568	2.319.436	1.337	43
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	(405.691)	131.482	(101)	33
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	(1) 0,000010%	16.455.678	(625.933)	2	0
Inmobiliaria Pílares S.A.	0,000053%	39.907.190	1.854.685	21	1
<b>Total</b>				<b>10.559.800</b>	<b>717.226</b>

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2018				
	Participación	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	no controladora			Patrimonio	Resultados
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.285)	(151)	(25)	0
Inmobiliaria El Montjo S.A.	66,670000%	6.411.662	903.029	4.274.655	602.049
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	3.439.709	(147.313)	1.719.855	(73.657)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	11.225.043	(205.651)	3.741.307	(68.543)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(342.652)	6.074	(343)	6
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	60.506	7.987	30.253	3.994
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	202.336	1.256	60.701	377
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	129.717	151.748	12.972	15.175
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	70.590.447	(761.996)	706	(8)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	1.427.173	1.491.026	1	1
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	74.530.075	7.132.773	1.386	133
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	(537.173)	(601.193)	(134)	(150)
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	(1) 0,000010%	17.081.611	906.490	2	0
Inmobiliaria Pílares S.A.	0,000053%	36.729.070	4.411.451	19	2
<b>Total</b>				<b>9.841.355</b>	<b>479.379</b>

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.06.2018				
	Participación	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	no controladora			Patrimonio	Resultados
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.207)	(73)	(25)	0
Inmobiliaria El Montjo 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 Montjo 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
<b>Total</b>				<b>9.422.520</b>	<b>(122.337)</b>

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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 30.06.2019	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción		
	M\$	M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	15.739.103	756.398	0	16.495.501
Otros activos financieros, corrientes	1.347.423	0	0	1.347.423
Otros activos no financieros, corrientes	1.132.954	0	0	1.132.954
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	114.738.535	1.277.342	0	116.015.877
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	30.730.274	6.613.875	(37.027.094)	317.055
Inventarios, corrientes	278.886.135	0	0	278.886.135
Activos biológicos, corrientes	84.668	0	0	84.668
Activos por impuestos corrientes, corrientes	25.880.271	41.023	0	25.921.294
Total de Activos corrientes	468.539.363	8.688.638	(37.027.094)	440.200.907
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.818.818	0	0	2.818.818
Derechos por cobrar, no corrientes	4.251.785	2.452.435	0	6.704.220
Inventarios, no corrientes	161.446.929	0	0	161.446.929
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	48.388.203	0	(46.433.474)	1.954.729
Activos intangibles distintos de la plusvalía	61.268.359	0	0	61.268.359
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	19.196.328	12.961	0	19.209.289
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	161.359	6.654.417	0	6.815.776
Propiedades de inversión	214.910.154	0	0	214.910.154
Activos por impuestos diferidos	29.935.612	4.131.627	0	34.067.239
Total de Activos no corrientes	555.277.968	13.251.440	(46.433.474)	522.095.934
Total de activos	1.023.817.331	21.940.078	(83.460.568)	962.296.841
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	464.783.448	0	0	464.783.448
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	115.118.486	1.900.364	0	117.018.850
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	47.331.706	21.800	(37.027.094)	10.326.412
Otras provisiones, corrientes	3.331.959	26.798	0	3.358.757
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	668.725	0	0	668.725
Otros pasivos no financieros, corrientes	18.485	0	0	18.485
Total de Pasivos Corrientes	631.252.809	1.948.962	(37.027.094)	596.174.677
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	5.912.376			5.912.376
Otras cuentas por pagar, no corrientes	2.296.064	1.476.315	0	3.772.379
Otras provisiones, no corrientes	1.888.200	0	0	1.888.200
Pasivo por impuestos diferidos	9.347.197	0	0	9.347.197
Total de Pasivos no corrientes	19.443.837	1.476.315	0	20.920.152
Total de pasivos	650.696.646	3.425.277	(37.027.094)	617.094.829
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	184.702.150	(21.841.788)	(6.076.885)	156.783.477
Otras reservas	573.042	(5.181.174)	5.181.174	573.042
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	362.560.885	18.527.038	(46.445.711)	334.642.212
Participaciones no controladoras	10.559.800	(12.237)	12.237	10.559.800
Patrimonio total	373.120.685	18.514.801	(46.433.474)	345.202.012
Total de patrimonio y pasivos	1.023.817.331	21.940.078	(83.460.568)	962.296.841

Estados de Situación Financiera al 31.12.2018	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.314.672	19.838	0	9.334.510
Otros activos financieros, corrientes	4.677.175	0	0	4.677.175
Otros activos no financieros, corrientes	954.112	0	0	954.112
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	171.025.229	1.292.052	0	172.317.281
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	50.463.385	32.655.190	(83.030.455)	88.120
Inventarios, corrientes	267.573.699	0	0	267.573.699
Activos biológicos, corrientes	579.796	0	0	579.796
Activos por impuestos corrientes, corrientes	27.345.573	566	0	27.346.139
Total de Activos corrientes	531.933.641	33.967.646	(83.030.455)	482.870.832
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.906.194	0	0	2.906.194
Derechos por cobrar, no corrientes	1.929.317	3.370.158	0	5.299.475
Inventarios, no corrientes	128.533.034	0	0	128.533.034
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	48.459.759	0	(46.433.486)	2.026.273
Activos intangibles distintos de la plusvalía	60.831.619	0	0	60.831.619
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	11.898.761	14.289	0	11.913.050
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	85.513	6.603.400	0	6.688.913
Propiedades de inversión	204.893.048	0	0	204.893.048
Activos por impuestos diferidos	26.242.624	6.337.012	0	32.579.636
Total de Activos no corrientes	498.680.290	16.324.859	(46.433.486)	468.571.663
Total de activos	1.030.613.931	50.292.505	(129.463.941)	951.442.495
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	438.290.955	0	0	438.290.955
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	124.985.824	1.976.003	0	126.961.827
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	67.566.011	35.933.209	(83.030.455)	20.468.765
Otras provisiones, corrientes	3.201.664	26.798	0	3.228.462
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	1.740.008	0	0	1.740.008
Otros pasivos no financieros, corrientes	17.020	0	0	17.020
Total de Pasivos Corrientes	635.801.482	37.936.010	(83.030.455)	590.707.037
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	0	0	0	0
Otras cuentas por pagar, no corrientes	0	1.476.315	0	1.476.315
Otras provisiones, no corrientes	1.812.060	0	0	1.812.060
Pasivo por impuestos diferidos	10.284.330	0	0	10.284.330
Total de Pasivos no corrientes	12.096.390	1.476.315	0	13.572.705
Total de pasivos	647.897.872	39.412.325	(83.030.455)	604.279.742
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	194.974.770	(29.476.385)	(6.076.580)	159.421.805
Otras reservas	613.900	(5.181.174)	5.181.174	613.900
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	372.874.363	10.892.441	(46.445.406)	337.321.398
Participaciones no controladoras	9.841.696	(12.261)	11.920	9.841.355
Patrimonio total	382.716.059	10.880.180	(46.433.486)	347.162.753
Total de patrimonio y pasivos	1.030.613.931	50.292.505	(129.463.941)	951.442.495

Al 30 de junio de 2019 y 2018 (No auditados) la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 30.06.2019	Unidades de negocio		Consolidado
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	
	M\$	M\$	
<b>Estado de Resultados</b>			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	124.333.723	0	124.333.723
Costos de ventas	(90.288.677)	(1.341)	(90.290.018)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>34.045.046</b>	<b>(1.341)</b>	<b>34.043.705</b>
Otros ingresos, por función	371.584	0	371.584
Gasto de administración	(24.890.873)	(8.186)	(24.899.059)
Otros gastos, por función	(501.803)	0	(501.803)
Ingresos financieros	(63.797)	497.209	433.412
Costos financieros	(6.778.866)	(369.662)	(7.148.528)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(32.181)	0	(32.181)
Diferencias de cambio	(256)	0	(256)
Resultados por unidades de reajuste	622.889	102.598	725.487
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>2.771.743</b>	<b>220.618</b>	<b>2.992.361</b>
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias	(120.355)	0	(120.355)
<b>Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas</b>	<b>2.651.388</b>	<b>220.618</b>	<b>2.872.006</b>
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>2.651.388</b>	<b>220.618</b>	<b>2.872.006</b>
<b>Ganacia (pérdida), atribuible a</b>			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.934.186	220.594	2.154.780
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	717.202	24	717.226
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>2.651.388</b>	<b>220.618</b>	<b>2.872.006</b>

Estados de Resultados al 30.06.2018	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	
	M\$	M\$	
<b>Estado de Resultados</b>			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	123.041.023	53.127	123.094.150
Costos de ventas	(91.786.144)	(6.713)	(91.792.857)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>31.254.879</b>	<b>46.414</b>	<b>31.301.293</b>
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 se contabilicen utilizando el método de la participación	9.697	0	9.697
Diferencias de cambio	1.611	0	1.611
Resultados por unidades de reajuste	446.937	200.548	647.485
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>3.621.946</b>	<b>(226.008)</b>	<b>3.395.938</b>
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias	211.863	0	211.863
<b>Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas</b>	<b>3.833.809</b>	<b>(226.008)</b>	<b>3.607.801</b>
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>3.833.809</b>	<b>(226.008)</b>	<b>3.607.801</b>
<b>Ganacia (pérdida), atribuible a</b>			
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)
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>3.833.809</b>	<b>(226.008)</b>	<b>3.607.801</b>

- a) Al 30 de junio de 2019 y 2018 (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 2019			Al 30 de junio de 2018		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
<b>Ventas de inmuebles</b>	<b>114.462.627</b>	<b>0</b>	<b>114.462.627</b>	<b>113.255.087</b>	<b>0</b>	<b>113.255.087</b>
Casas	38.145.225	0	38.145.225	55.871.398	0	55.871.398
Departamentos	76.097.345	0	76.097.345	54.156.599	0	54.156.599
Oficinas y/o locales comerciales	220.057	0	220.057	3.227.090	0	3.227.090
<b>Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago</b>	<b>6.409.745</b>	<b>0</b>	<b>6.409.745</b>	<b>7.122.928</b>	<b>0</b>	<b>7.122.928</b>
Casas	244.001	0	244.001	925.420	0	925.420
Departamentos	6.165.744	0	6.165.744	6.197.508	0	6.197.508
<b>Venta de terrenos</b>	<b>1.204.406</b>	<b>0</b>	<b>1.204.406</b>	<b>438.556</b>	<b>0</b>	<b>438.556</b>
<b>Otras ventas y servicios</b>	<b>2.256.945</b>	<b>0</b>	<b>2.256.945</b>	<b>2.224.452</b>	<b>53.127</b>	<b>2.277.579</b>
Ventas y servicios varios	245.562	0	245.562	662.003	53.127	715.130
Ventas Agrícola	1.282.478	0	1.282.478	892.048	0	892.048
Venta de servicios (SELAR)	458.769	0	458.769	411.028	0	411.028
Ingresos por arriendos	270.136	0	270.136	259.373	0	259.373
<b>Total</b>	<b>124.333.723</b>	<b>0</b>	<b>124.333.723</b>	<b>123.041.023</b>	<b>53.127</b>	<b>123.094.150</b>

Al 30 de junio de 2019 y 2018 (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 30.06.2019	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	240.599.264	0	(3.321.517)	237.277.747
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(174.052.199)	(65.941)	3.321.517	(170.796.623)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(45.782.721)	0	0	(45.782.721)
Otros pagos por actividades de operación	(4.379.311)	958.162	0	(3.421.149)
Dividendos pagados	(15.666.510)	0	0	(15.666.510)
Intereses pagados	(7.930.774)	0	0	(7.930.774)
Intereses recibidos	316.114	0	0	316.114
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(150.935)	0	0	(150.935)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(7.047.072)	892.221	0	(6.154.851)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	251.031	0	0	251.031
Compras de propiedades, plantas y equipos	(441.715)	0	0	(441.715)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	133.777	0	0	133.777
Compras de activos intangibles	(224.364)	0	0	(224.364)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(62.431)	0	0	(62.431)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(343.702)	0	0	(343.702)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	73.728.588	0	0	73.728.588
Total importes procedentes de préstamos	73.728.588	0	0	73.728.588
Préstamos de entidades relacionadas	10.224.092	(153.991)	(10.070.101)	0
Pagos de préstamos	(48.567.028)	0	0	(48.567.028)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.055.238)	0	0	(1.055.238)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(20.515.209)	(1.670)	10.070.101	(10.446.778)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	13.815.205	(155.661)	0	13.659.544
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	6.424.431	736.560	0	7.160.991
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	6.424.431	736.560	0	7.160.991
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	9.314.672	19.838	0	9.334.510
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	15.739.103	756.398	0	16.495.501

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	(3.166.646)	0	3.166.646	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	16.056.358	0	2.605	16.058.963
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio				
	(614.415)	582.655	16.671	(15.089)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(614.415)	582.655	16.671	(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	10.511.845	3.224.947	1.767	13.738.559

## 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 2019.

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 2019.

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. Al cierre de estos Estados Financieros Intermedios, queda pendiente solo la última cuota con vencimiento marzo de 2020.

a.2.2. Hospital Cañete.

#### Sede Judicial:

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

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

La Corte de Apelaciones de Concepción ordenó la realización de trámites formales previo a la vista de la causa, por lo que estimamos que esta se producirá en definitiva durante el segundo semestre de 2019.

#### Sede Administrativa:

Durante el mes de enero de 2019, a instancias del Servicio de Salud de Arauco (SSA), se comenzó a ventilar en forma totalmente extemporánea por parte de la autoridad el cierre administrativo del contrato de construcción y del proyecto. Nuestra filial tuvo conocimiento de lo anterior por cartas recibidas con fecha 14 de enero de 2019, las cuales están dirigidas a ex ejecutivo de la filial.

La autoridad ha emitido dos resoluciones administrativas unilaterales que, en resumen, establecen que nuestra filial adeudaría al SSA la suma de M\$59.767.141- Al respecto, nuestra filial ha solicitado acceso a información complementaria por ley de transparencia, sin haber recibido respuesta

suficiente de parte de la autoridad dentro de plazo legal, lo cual ha significado la interposición de recurso de Amparo ante el Consejo para la Transparencia. Estimamos contar con la información requerida dentro de un plazo de alrededor de 6 meses.

Sin perjuicio que cuando contemos con información suficiente podremos emitir una opinión fundada respecto de las pretensiones de finiquito del contrato establecidas unilateralmente por la autoridad, desde ya podemos señalar que tales pretensiones unilaterales son completamente infundadas, adolecen de flagrantes vicios de nulidad y contravienen dictámenes administrativos previos. Adicionalmente, las acciones de que dispone el SSA se encuentran totalmente prescritas, todo lo cual se discutirá en la sede jurisdiccional pertinente.

#### 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.

Con fecha 20 de noviembre de 2018 fue notificado el fallo de primera instancia, el cual acogió parcialmente la demanda del Sernac, aún cuando no estableció ningún efecto pecuniario para nuestra filial en términos de multas o indemnizaciones. Dentro de los plazos legales, el Sernac interpuso recursos de casación y apelación ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago, recursos a los cuales nuestras filiales adhirieron oportunamente.

La Corte de Apelaciones de Santiago ordenó la realización de trámites formales previo a la vista de la causa, por lo que estimamos que esta se producirá en definitiva durante el segundo semestre de 2019.

#### a.2.4. Torres A y B Vicuña Mackenna, Santiago.

Nuestra filial Inmobiliaria Pilaes ha sido demandada por situaciones de postventa en parte de las unidades y bienes comunes del proyecto “Vicuña Mackenna Torres A y B”. La demanda se encuentra actualmente en etapa de notificación, estimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2020.

#### a.2.5 Mirador del Valle I y II, La Serena.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en parte de las viviendas construidas en el proyecto Mirador del Valle. La demanda se encontraba en etapa de prueba. Sin embargo, la contraparte abandonó la tramitación lo cual motivó que nuestra parte promoviera un incidente de abandono que en definitiva fue concedido, razón por la cual la causa de declaró abandonada. Actualmente existen recursos pendientes contra esa resolución, los que estimamos se resolverán dentro del segundo semestre de 2019.

a.2.6 Casa Proyecto Lautaro, Maipú.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en una de las viviendas construidas en el proyecto Lautaro. La demanda se encuentra actualmente en etapa de prueba, estimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2019.

a.2.7 Subcontrato Pinturas Diatronc, Proyecto Conde del Maule II.

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada por un supuesto incumplimiento de subcontrato de pintura del Proyecto Conde del Maule II. La demanda se encuentra actualmente en etapa de notificación, estimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2020.

a.2.8 Ruidos Molestos Departamento Edificio Candelaria Goyenechea.

Nuestra filial Almagro S.A. ha sido demandada por supuestos ruidos molestos en uno de los departamentos vendidos en el Proyecto Candelaria Goyenechea. La demanda se encuentra actualmente en etapa de conciliación. Las partes han acordado una serie de acciones y medidas de índole técnico que estimamos permitirán llegar a un acuerdo transaccional durante el segundo semestre de 2019.

a.2.9 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 2019.

No existen causas arbitrales que informar.

a.4. Otras Acciones Legales al 30 de junio de 2019.

No existen otras acciones legales que informar.

a.5. Contingencias Tributarias al 30 de junio de 2019.

a.5.1 Gastos Rechazados 2013 - Inmobiliaria Los Cóndores S.A.

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

Hemos revisado nuestra estimación preliminar, considerando que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el segundo semestre de 2019.

**a.6. Gestiones Administrativas,**

Nuestra filial Almagro S.A. se encuentra discutiendo ante la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago (DOM) la eventual invalidación del permiso de edificación de uno de sus proyectos ejecutados en esa comuna. Este proceso surge a propósito de una interpretación de la Contraloría General de la República respecto de normativa técnica aplicable al proyecto, vigente al momento de otorgamiento del respectivo permiso, pero posteriormente modificada.

En ese momento el proceso de invalidación se encuentra en su primera fase. Estimamos que en Septiembre u Octubre del presente año se contará con un pronunciamiento de la DOM, dependiendo del cual se definirán los cursos de acción que puedan proceder.

**a.7 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 335.693 (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 2019 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 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 2019 (No auditado), existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	436.318
Cheques en garantía	38.743
<b>Total</b>	<b>475.061</b>

### (a) Garantías a favor de terceros

Acceptor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 30.06.2019 M\$
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RAPALLO	1.472.959
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	289.864
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTOALEGRE	13.068.490
SCOTIABANK - BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA PARQUE B	12.346.038
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO	4.520.206
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.840.993
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANCISCO COOK 777 - 789	717.952
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ESTANQUES	9.406.928
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.449.223
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	407.835
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLON 4947	15.372.570
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	401.138
SCOTIABANK - BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PADRE HURTADO 1777	12.006.902
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALCANTARA	5.433.693
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRESIDENTE ERRAZURIZ	4.798.140
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FEDERICO LATHROP	5.201.315
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA NUNOA	16.477.990
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.854.874
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.347.976
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	376.298
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	414.448
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	400.859
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	378.369
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA II	7.824.755
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ICONO	3.764.518
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA III	1.633.180
SCOTIABANK - BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV	2.299.902
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	371.421
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	116.557
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	133.730
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA ELENA	2.213.736
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL MACKENNA II	5.923.759
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MARCHANT PEREIRA	10.649.434
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	667.224
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SEMINARIO	7.553.395
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.757.682
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS LILAS	11.425.676
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS II	12.788.417
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS III	8.628.370
BANCO CHILE	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.531.415
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DIECIOCHO	10.526.241
BANCO CHILE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICUNA MACKENNA 3030 TORRE B	2.997.707
BANCO CHILE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICUNA MACKENNA 3030 TORRE A	5.461.345
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FREIRE - SANTA CLARA	5.174.583
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.792.034
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICUNA MACKENNA - 7770	5.175.002
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.019.853
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.547.979
ITAU CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.638.423
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LO OVALLE E1	1.646.518
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.646.518
BICE	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.329.284
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.254.300
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALQUINTA II	4.763.121
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA IV	1.083.374
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.176.124
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR	15.784.925
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR B	6.464.860
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.803.976
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.754.753
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA CASTANOS	6.672.349
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA MAITENES	2.601.983
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA MAITENES II	363.217
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA CASTANOS II	2.178.522
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.033.148
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	12.079.548
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO LOS BRAVOS VI	6.711.748
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS VII	8.579.037
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO LOS BRAVOS II	3.304.448
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS VIII	2.096.849
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	857.496
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS IV	754.589

Acreeedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 30.06.2019 M\$
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	742.535
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS III	1.228.164
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	URBANIZACION	12.466
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.226.041
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASA QUINTA III	3.986.154
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASA QUINTA IV	1.135.190
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.820.881
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PORTAL MACHALI V	276.661
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	996.511
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.685.359
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA GRANEROS II	5.978.226
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	500.446
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA	6.979.787
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.243.901
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO M3	4.718.309
SCOTIABANK - BBVA	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WALKER MARTINEZ	2.123.134
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LINDEROS	10.004.864
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTIJO	653.216
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTIJO	1.037.166
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTIJO	24.548.012
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 11-A1	604.023
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2A - B1 - B2 - B3	2.868.394
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	239.299
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.135.570
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS III	3.864.970
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS IV	270.634
Internacional	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	525.506
Internacional	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	262.933
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	174.228
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	243.512
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	12.836
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ESTANCIA LAS RASTRAS I	3.204.889
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	599.949
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	48.453
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	605.697
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VI	3.528.707
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.037.668
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL SAN PEDRO IV	2.780.145
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	560.968
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	878.982
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.904.895
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO CASTAÑO II	3.153.590
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO CASTAÑO III	2.327.889
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO CASTAÑO IV	2.097.938
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MINNCO	5.256.368
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LIENTUR	1.098.386
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	93.281
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	466.515
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	480.248
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA	5.904.946
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA V	5.083.000
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA VI	3.870.020
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	555.304
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.651.089
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL	76.874
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	538.031
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE OLIMPIA	945.280
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.195.013
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON III	4.590.534
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON IV	3.018.384
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON V	2.052.802
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II - EQUIPAMIENTO	17.357
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON III	13.582
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	415.819
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	555.266
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TOROBAYO III	247.893
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	172.822
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	149.720
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	141.079
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	56.895
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TOROBAYO	348.549
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	346.140
BCI	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	623.164
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE	3.957.665
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE FRANCIA	3.007.083
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE II	1.596.738
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	87.365
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	123.946
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	497.739
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BRISAS DE MIRASUR	4.404.787
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BRISAS DE MIRASUR II	4.431.267
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	497.404
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.033.495
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	235.879
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	195.825
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	415.117
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	386.486
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	161.435
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	147.274
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	158.602
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	411.016
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	54.439
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	990.204
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	37.051
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	672.837
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	19.759
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	88.965
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	35.936
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	123.911
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	JARDIN DE LA PATAGONIA 6	4.419.604
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.891.509
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	2.869.268
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	548.402
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	852.738
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	11.769.639
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	6.057.631
BANCO CHILE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	961.043
Total Garantías al 30.06.2019					568.085.511

## 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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.06.2019 M\$	31.12.2018 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
<b>Total</b>	<b>2.338.614</b>	<b>2.338.614</b>

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

## 30. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Detalle	30.06.2019	30.06.2018
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,1997%	0,1559%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	3.689.590	3.370.827
Total de costos financieros M\$	10.838.118	8.954.616
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	34,04%	37,64%

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 está 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 privado, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención, etc.

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

Los principales factores de **RIESGO EXTERNOS** que enfrenta la compañía son:

- **Riesgo del Ciclo Económico**

El riesgo de Ciclo Económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser 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.

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 2019 se mantenga cercana a un crecimiento de un 2,6%, muy por sobre el promedio visto durante los últimos años. En materia inmobiliaria, la demanda va retornando a niveles de tendencia de largo plazo. El presupuesto de promesas de viviendas de Empresas Socovesa para el año 2019 considera un crecimiento de 3% en UF respecto al real del año anterior. 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 ha sabido manejar 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. Hasta la fecha tanto las tasas de interés como los índices de empleo se encuentran en rangos favorables para el desarrollo del negocio inmobiliario.

#### **- 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 2.200 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 2.200, 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 otorgan 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 2019 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. 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 esta modificación empezará a operar 18 meses después de la publicación del decreto que apruebe el Reglamento, lo que tuvo lugar el día 17 de Mayo de 2019, por lo que dicho reglamento empezaría a regir a partir de Noviembre de 2020.

#### - **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 2019 MUF 3.590 aproximadamente en terrenos. Como una forma de mitigar este riesgo, se ha decidido crear en Empresas Socovesa una nueva área con competencia corporativa: el área de Inversiones. Esta área se especializará en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo con presencia en Santiago, función que hasta ahora administraba cada filial en forma independiente.

#### - **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 **RIESGOS 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. Adicionalmente, la empresa ha informado respecto a su plan de modernización de su estructura organizacional que se inició con la centralización de las áreas de Operaciones Comerciales y Arquitectura el año 2018, y que ha continuado durante el 2019 con la creación del área de Inversiones y con ajustes en las estructuras de Almagro, Socovesa Santiago y Pilares. La compañía considera que estos cambios han generado mejoras, particularmente el del área de operaciones comerciales ha conseguido 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 años Empresas Socovesa disminuyó sus pasivos financieros producto de una moderación de su ciclo de inversión en desarrollos inmobiliarios. El plan de inversiones para el año 2019 implica aumentar los pasivos financieros, manteniendo controlados los equilibrios inmobiliarios. Lo anterior es posible gracias a los buenos resultados obtenidos entre los ejercicios 2014 - 2018, manteniéndose así controlada la probabilidad de ocurrencia del riesgo 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-19
ICR	BBB+	1a Clase N3	N2/BBB+	Estable	abr-19

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. Dentro de las iniciativas existentes para prevenir dicho riesgo, se encuentran distintos mecanismos que permiten a nuestros colaboradores hacer denuncias anónimas cuando se vulneren las normas legales y de conducta que promueve la empresa a través de su Código de Ética y Conducta Organizacional.

### **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 intermedios, 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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018.

##### 1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	10.660.198	5.134.582	0	0	10.660.198	5.134.582	Nivel 1
Deposito a Plazo	Valor razonable	0	0	0	0	0	0	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		10.660.198	5.134.582	0	0	10.660.198	5.134.582	
Pagarés	Valor razonable	345.136	407.185	2.814.287	2.901.663	3.159.423	3.308.848	Nivel 2
Instrumentos Derivados	Valor razonable	739.200	3.610.613	0	0	739.200	3.610.613	Nivel 2
Depósito a Plazo	Valor razonable	263.087	659.377	0	0	263.087	659.377	Nivel 1
Otros Activos Financieros		1.347.423	4.677.175	2.814.287	2.901.663	4.161.710	7.578.838	
<b>Total activos financieros</b>		<b>12.007.621</b>	<b>9.811.757</b>	<b>2.814.287</b>	<b>2.901.663</b>	<b>14.821.908</b>	<b>12.713.420</b>	

##### 2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	166.709	0	0	0	166.709	0	Nivel 2
Otros pasivos financieros		166.709	0	0	0	166.709	0	
<b>Total pasivos financieros</b>		<b>166.709</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166.709</b>	<b>0</b>	

## 32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

### a) Ganancia por acción

	30.06.2019 \$/Acción	30.06.2018 \$/Acción
Ganancia (Pérdida) por acción	1,7605	3,0477

### 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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

Detalle	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Deudores comerciales (Nota 9)	0	0
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	0	0
<b>Total Anticipos recibidos por contratos de construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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)	0	0
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
<b>Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (Nota 9)</b>	<b>2.036.240</b>	<b>2.036.240</b>
<b>Cientes contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)</b>	<b>869.393</b>	<b>869.393</b>
<b>Retención contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)</b>	<b>106.727</b>	<b>106.727</b>
<b>Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)</b>	<b>3.012.360</b>	<b>3.012.360</b>

Al 30 de junio de 2019 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2018 no existen contratos de construcción en ejecución vigentes.

### **34. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 1° de julio y el 22 de agosto de 2019, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.

## HECHOS RELEVANTES

Período desde el 1 de enero de 2019 al 30 de junio de 2019

### **1. Junta de Accionistas.**

Con fecha 23 de abril de 2019 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 2018.
- Se aprobó el reparto del dividendo definitivo N° 32, ascendente a \$12,8 por acción.
- Se aprobó la política de dividendos de la Sociedad, sujeta a las disposiciones legales vigentes, en orden a repartir anualmente al menos el 30% de la utilidad líquida distribuible.
- Se eligió al Directorio de la Sociedad para el período 2019-2022, quedando compuesto por los señores: Fernando Barros Ticornal, René Castro Delgado, Nicolas Gellona Amunátegui, Javier Gras Rudloff, Rodrigo Gras Rudloff, José Tomás Izquierdo Silva y María Verónica Morales Mena. De ellos la Sra. Morales y el Sr. Gellona fueron electos en calidad de Directores Independientes.
- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2019 a la firma de auditoría EY Audit SpA.
- Se fijó al Diario Electrónico El Mostrador como periódico en que se publicarán los avisos de citación a Juntas de Accionistas.

### **2. Directorio:**

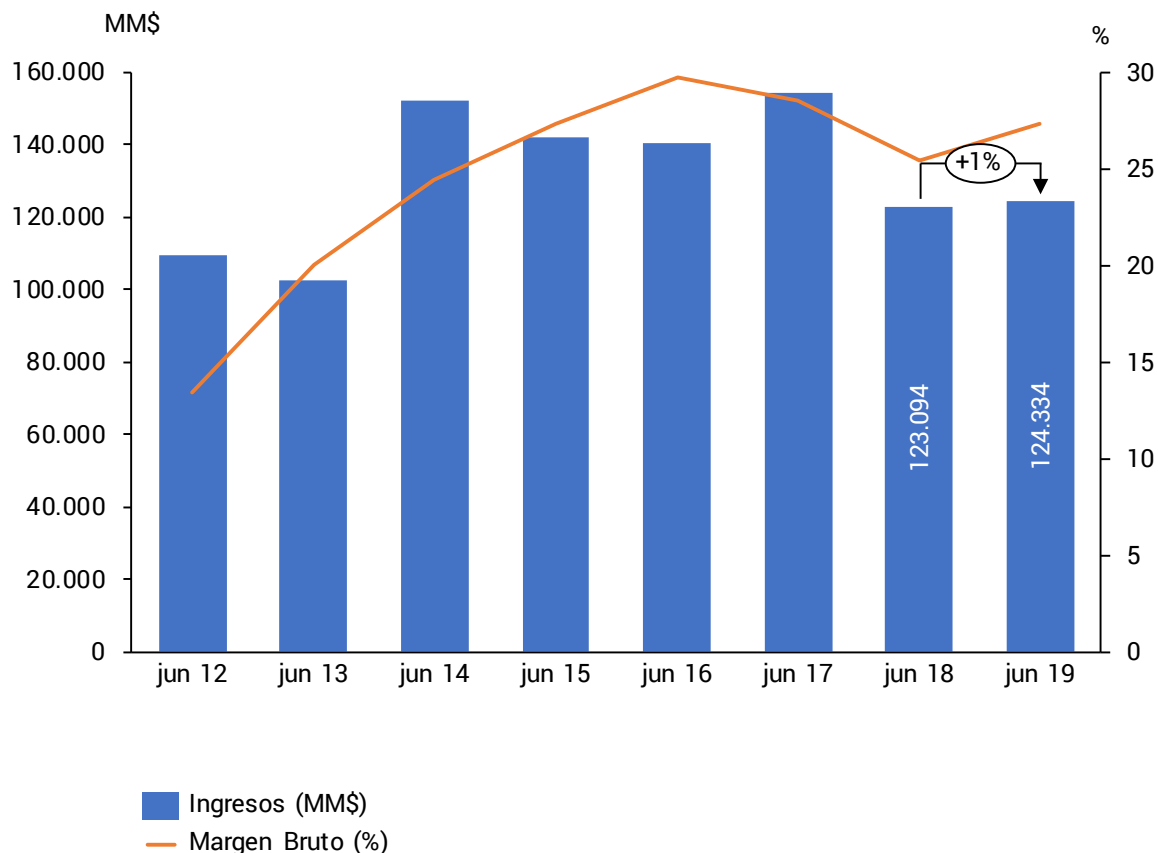
Con fecha 30 de abril de 2019 el Directorio designó a don Javier Gras Rudloff como su Presidente y a don René Castro Delgado como su Vicepresidente. Además, se conformó el Comité de Directores, quedando integrando por los directores independientes Sra. María Verónica Morales Mena y el Sr. Nicolas Gellona Amunátegui y por el director Fernando Barros Ticornal. La presidencia del Comité recayó en el Sr. Gellona.

Al 22 de agosto de 2019 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.

## ANÁLISIS RAZONADO

### I. ASPECTOS DESTACADOS DEL PRIMER SEMESTRE 2019

- Empresas Socovesa registró ingresos 1% superiores a los del primer semestre del año 2018. El margen bruto total aumentó en relación con el presentado en igual periodo del 2018, alcanzando 27.4%.



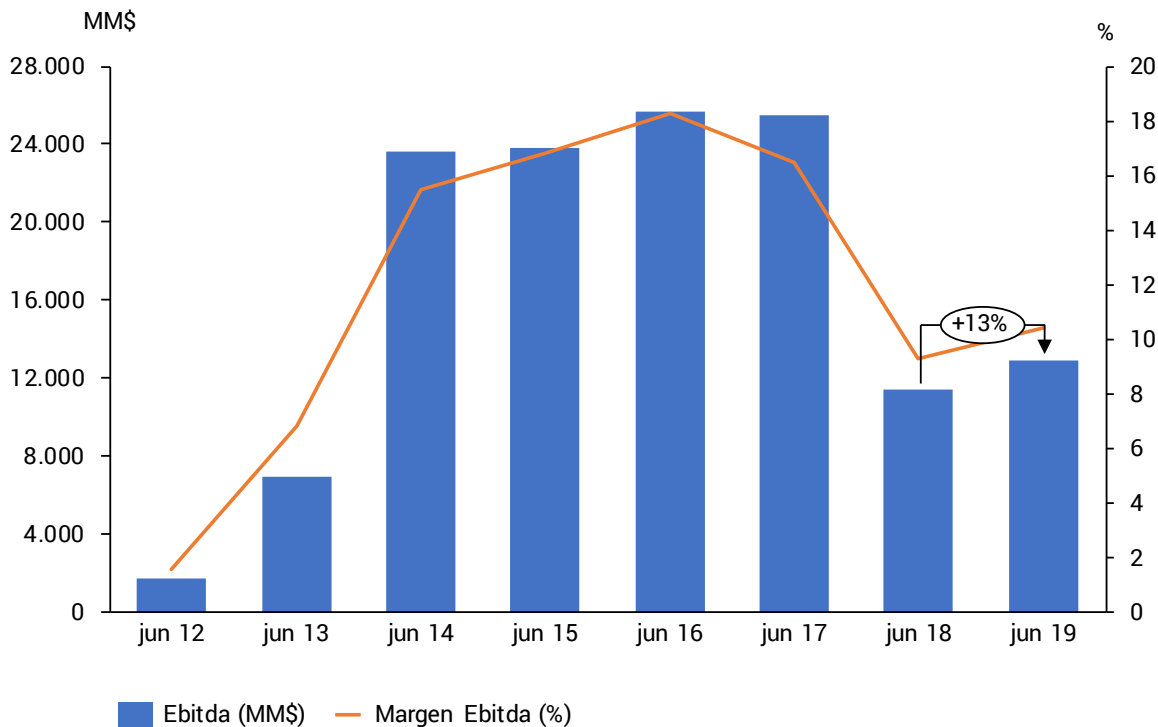
- Por su parte, el margen bruto puro de las filiales de viviendas, medido como porcentaje de los ingresos de venta de viviendas y terrenos, excluyendo los ingresos por venta de propiedades en parte de pago y otros ingresos inmobiliarios, estuvo sobre lo presupuestado para el periodo. La única filial que se ubica bajo el presupuesto es Pilares que presenta una baja facturación durante el periodo en cuestión.

**MARGEN BRUTO PURO Y PRESUPUESTO 2019**  
 (CONSIDERA EL MARGEN BRUTO TOTAL / INGRESOS DE VENTA DE VIVIENDAS Y TERRENOS)<sup>1</sup>

MARGEN BRUTO PURO (Margen Bruto Total / Ingresos Viviendas y Terrenos)				
PERIODO	SOCOVELA	ALMAGRO	PILARES	TOTAL FILIALES INMOBILIARIAS
PRESUPUESTO 2019	23,6%	32,7%	28,3%	28,7%
6M 2019	27,3%	32,4%	27,8%	29,5%
6M 2018	24,5%	31,0%	29,0%	27,5%
12M 2018	26,8%	33,0%	27,2%	29,3%
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%

- Los gastos de administración aumentaron 6% respecto al primer semestre del año 2018 producto de mayores gastos generales, contribuciones, honorarios de administración ligados a asesorías externas y depreciación que se vincula al arriendo de los edificios corporativos.
- El Ebitda a junio de 2019 alcanzó MM\$12.921, equivalente a un aumento de 13% respecto al registrado en el mismo periodo del año 2018. El ratio Ebitda/Ingresos (margen Ebitda) creció 1.1 puntos porcentuales, alcanzando a 10.4%.

<sup>1</sup> Excluye los ingresos por venta de viviendas en parte de pago y otros ingresos inmobiliarios.



- Los gastos financieros totales, es decir gastos financieros en resultado más gastos financieros activados en el periodo, aumentaron en términos nominales un 21% con respecto a igual período del año 2018, dado el aumento en la deuda promedio de 19% y los costos asociados a estos nuevos créditos, que más que compensaron la reducción de 3,3% en las tasas.
- La tasa de activación de gastos financieros disminuyó en comparación con la registrada el primer semestre de 2018, en parte, por el atraso sufrido en los lanzamientos de algunos proyectos. Lo anterior tuvo repercusión en el aumento del gasto financiero reflejado en resultado de este semestre.
- Durante el periodo enero-junio de 2019, la compañía registró una utilidad equivalente a MM\$2.155, cifra que se comprara negativamente respecto a la registrada el primer semestre de 2018. Lo anterior se debe a que los mayores gastos de administración y costos financieros impactaron negativamente el alza en la ganancia bruta. Sin embargo, en la medida que la compañía registre una mayor facturación los trimestres venideros, este efecto debiera mitigarse.
- El ROE por su parte, prácticamente se mantuvo entre un periodo y otro, alcanzando a 10.7%.

- Al cierre del primer semestre 2019, el stock de deuda financiera aumentó un 7% respecto a diciembre de 2018, alcanzando MM\$470.696. El ratio deuda financiera/Ebitda UDM<sup>2</sup> alcanzó a 7.3 veces y la cobertura de gastos financieros registró una leve disminución, llegando a 1.2 veces.
- En el área inmobiliaria, los cierres de negocio de viviendas nuevas del primer semestre 2019, medidos en UF, disminuyeron un 4% respecto a igual periodo del año anterior. Este menor volumen de ventas se descompone en un 5% de decrecimiento en las unidades vendidas y en un 1% de mayor precio promedio producto de un mix de promesas diferente al del mismo periodo del año 2018.
- El saldo vendido por facturar a junio de 2019 alcanzó los MUF 11.438<sup>3</sup>. De esta cifra, MUF 6.897 debieran escriturarse el año 2019 lo cual implica que el 89% del presupuesto para ese año se encuentra comprometido (lo que se compara con el 93% registrado en junio del año 2018).

FILIAL	FACTURADO REAL A JUNIO 2019	SALDO VENDIDO POR FACTURAR EL 2019	FACTURACIÓN COMPROMETIDA A JUNIO 2019	PRESUPUESTO DE FACTURACIÓN 2019	% CUMPLIMIENTO 2019
Socovesa	MUF 2.232	MUF 3.203	MUF 5.435	MUF 6.010	90%
Almagro	MUF 1.495	MUF 2.880	MUF 4.374	MUF 5.240	83%
Pilares	MUF 649	MUF 814	MUF 1.463	MUF 1.450	101%
SDC	MUF 0	MUF 0	MUF 0	MUF 0	na
<b>TOTAL</b>	<b>MUF 4.375</b>	<b>MUF 6.897</b>	<b>MUF 11.272</b>	<b>MUF 12.700</b>	<b>89%</b>

**Notas:**

- › Cifras de facturación incluyen venta de viviendas nuevas, venta de inmuebles en parte de pago y venta de terrenos; excluye los ingresos de otras ventas y servicios.
  - › La facturación comprometida de cada año está sujeta a desistimientos.
- Durante el periodo enero-junio de 2019 se lanzaron nuevos proyectos o etapas de proyectos con una venta potencial de MUF 6.534.

	VENTA POTENCIAL (MUF)			
	Casas	Dptos	Oficinas	Total
Socovesa	MUF 2.736	MUF 1.481	-	MUF 4.218
Almagro	-	MUF 1.292	-	MUF 1.292
Pilares	-	MUF 1.025	-	MUF 1.025
<b>TOTAL</b>	<b>MUF 2.736</b>	<b>MUF 3.798</b>	<b>-</b>	<b>MUF 6.534</b>

<sup>2</sup> UDM: Últimos doce meses; considera la utilidad de diciembre 2018 – utilidad de junio 2018 + utilidad de junio 2019.

<sup>3</sup> Incluye venta de viviendas nuevas y venta de terrenos.

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS EMPRESAS SOCOVESA

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

BALANCE (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 19	12M 18	% VAR.
Activos corrientes	440.200.907	482.870.832	-9%
Activos no corrientes	522.095.934	468.571.663	11%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>962.296.841</b>	<b>951.442.495</b>	<b>1%</b>
Pasivos corrientes	596.174.677	590.707.037	1%
Pasivos no corrientes	20.920.152	13.572.705	54%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>617.094.829</b>	<b>604.279.742</b>	<b>2%</b>
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	334.642.212	337.321.398	-1%
Patrimonio atribuible a minoritarios	10.559.800	9.841.355	7%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>345.202.012</b>	<b>347.162.753</b>	<b>-1%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>962.296.841</b>	<b>951.442.495</b>	<b>1%</b>

#### 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 aumentaron un 1% producto del aumento de los activos no corrientes (+11%) que contrarrestó la caída de 9% de los activos corrientes. Lo anterior se explica principalmente por un aumento de 26% de los inventarios no corrientes, un alza de 61% en las propiedades, plantas y equipos producto de los arriendos de los edificios corporativos y un aumento de 5% de las propiedades de inversión.

INVENTARIOS TOTALES (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 19	12M 18	% VAR.
<b>INVENTARIOS CORRIENTE (miles de \$)</b>			
Terrenos	-	-	
Viviendas terminadas	57.005.890	75.597.389	-25%
Viviendas recibidas en parte de pago	11.058.992	13.421.411	-18%
Otros inventarios	445.200	612.793	-27%
Obras en ejecución	210.376.053	177.942.106	18%
<b>TOTAL</b>	<b>278.886.135</b>	<b>267.573.699</b>	<b>4%</b>

<b>INVENTARIOS, NO CORRIENTE (miles de \$)</b>			
Terrenos	77.570.966	61.131.849	27%
Viviendas terminadas	2.805.945	1.858.992	51%
Otros inventarios	224.431	549.723	-59%
Obras en ejecución	80.845.587	64.992.470	24%
<b>TOTAL</b>	<b>161.446.929</b>	<b>128.533.034</b>	<b>26%</b>

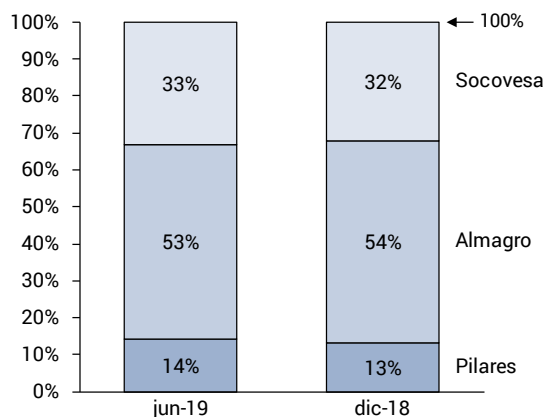
<b>INVENTARIOS TOTALES (miles de \$)</b>			
Terrenos	77.570.966	61.131.849	27%
Viviendas terminadas	59.811.835	77.456.381	-23%
Viviendas recibidas en parte de pago	11.058.992	13.421.411	-18%
Otros inventarios	669.631	1.162.516	-42%
Obras en ejecución	291.221.640	242.934.576	20%
<b>TOTAL INVENTARIOS, CORR. Y NO CORR.</b>	<b>440.333.064</b>	<b>396.106.733</b>	<b>11%</b>

El total de la cuenta Inventarios equivale a MM\$440.333. La parte del Inventario inmobiliario que está a la venta – equivalente a MM\$351.033 valorizado a costo – corresponde a las viviendas terminadas y las obras en ejecución<sup>4</sup>.

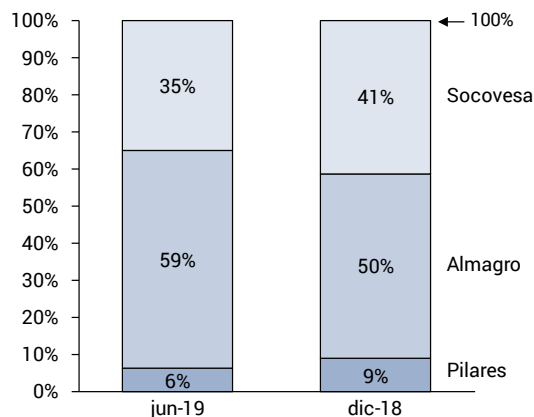
Las obras en ejecución de la compañía aumentan 20% respecto de diciembre 2018, cifra explicada por las filiales inmobiliarias Almagro, Pilares y Socovesa Santiago. Durante el periodo en cuestión, las viviendas terminadas cayeron un 23%, impulsadas por las cuatro filiales inmobiliarias.

<sup>4</sup> Excluye las viviendas recibidas en partes de pago, por no haber sido desarrolladas por la compañía, los terrenos, ya que éstos si bien tienen un proyecto inmobiliario asociado, aún no ha comenzado su construcción, y los otros inventarios.

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



**COMPOSICIÓN VIVIENDAS TERMINADAS  
 CONTABLE POR FILIAL**



Es relevante recordar que a nivel contable, las viviendas que han sido recepcionadas 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 2019, un 54% del stock contable terminado (valorizado a precio de venta), presenta una promesa de compraventa firmada.

Con relación al banco de terrenos, la tierra que posee la compañía hoy se registra en tres cuentas de activos, por lo tanto, para entender la forma en que se movió el banco de 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 al cierre del primer semestre aumentó un 10% respecto a lo registrado en diciembre de 2018.

Cabe señalar que todos los terrenos que se registran en los activos de la compañía están contabilizados a valor histórico de compra.

COMPOSICIÓN DE TERRENOS (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 19	12M 18	% VAR.
Terrenos Inventario Corriente y No Corriente	77.570.966	61.131.849	27%
Terrenos Propiedades de Inversión	147.556.658	139.158.714	6%
Urbanizaciones	64.443.945	62.818.399	3%
<b>TOTAL TERRENOS</b>	<b>289.571.569</b>	<b>263.108.962</b>	<b>10%</b>

La compañía presenta al 30 de junio de 2019 un banco de tierra que asciende a MUF 10.074, incluyendo el terreno off balance (ubicado en la comuna de 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 2019 (miles de \$)					
	TERRENOS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	TERRENOS EN INVENTARIO CORRIENTE Y NO CORRIENTE	TOTAL TERRENOS ON BALANCE	TERRENO OFF BALANCE (100%)	TOTAL TERRRENOS
Socovesa	91.277.170	6.849.678	98.126.848	55.979.489	154.106.337
Almagro	46.543.406	43.979.563	90.522.969		90.522.969
Pilares	-	26.741.725	26.741.725		26.741.725
SDC	1.999.525	-	1.999.525		1.999.525
Linderos	7.736.557	-	7.736.557		7.736.557
M\$	147.556.658	77.570.966	225.127.624	55.979.489	281.107.113
MUF	5.288	2.780	8.068	2.006	10.074

**Nota:**

- El terreno Off Balance del cuadro se presenta consolidado al 100%. El VPP de la compañía correspondiente a este terreno alcanza a MUF 1.338, equivalente al 67% del terreno Los Cóndores (San Bernardo).

En cuanto a los “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, existe una disminución de 33% respecto a diciembre de 2018 impulsada por las subcuentas “Clientes ventas varias” y “Documentos por cobrar”. Lo anterior dice relación con el ciclo del negocio, ya que a diciembre se registran las cuentas por cobrar relacionadas con la facturación del último trimestre que generalmente concentra una proporción relevante de los ingresos del año, ingresos que son recuperados durante el primer semestre del año siguiente.

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 19	12M 18	% VAR
Clientes ventas viviendas	41.588.225	97.020.189	-57%
Documentos por cobrar	37.782.161	67.173.994	-44%
Clientes contratos sumaalzada con terceros no facturados	559.925	559.925	0%
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.988.305	5.579.543	-29%
Otras cuentas por cobrar neto corriente	3.025.247	2.936.748	3%
Clientes ventas varias	1.267.805	789.881	61%
Fondo a rendir	30.150.535	565.516	5232%
Anticipo de proveedores	415.469	522.333	-20%
Cuentas corrientes del personal	330.701	236.852	40%
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(3.092.496)	(3.067.700)	1%
<b>TOTAL</b>	<b>116.015.877</b>	<b>172.317.281</b>	<b>-33%</b>

El aumento experimentado por la subcuenta “Fondos a rendir” tiene relación con el proceso de compra de tierra, donde, mientras la propiedad no quede inscrita en el CBR a nombre de la compañía, los vale vistas emitidos quedan en notaría y a nivel contable, se registran como un fondo a rendir. Esta subcuenta disminuye en la medida que los terrenos entran al balance de la compañía.

## 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 y mediano 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.

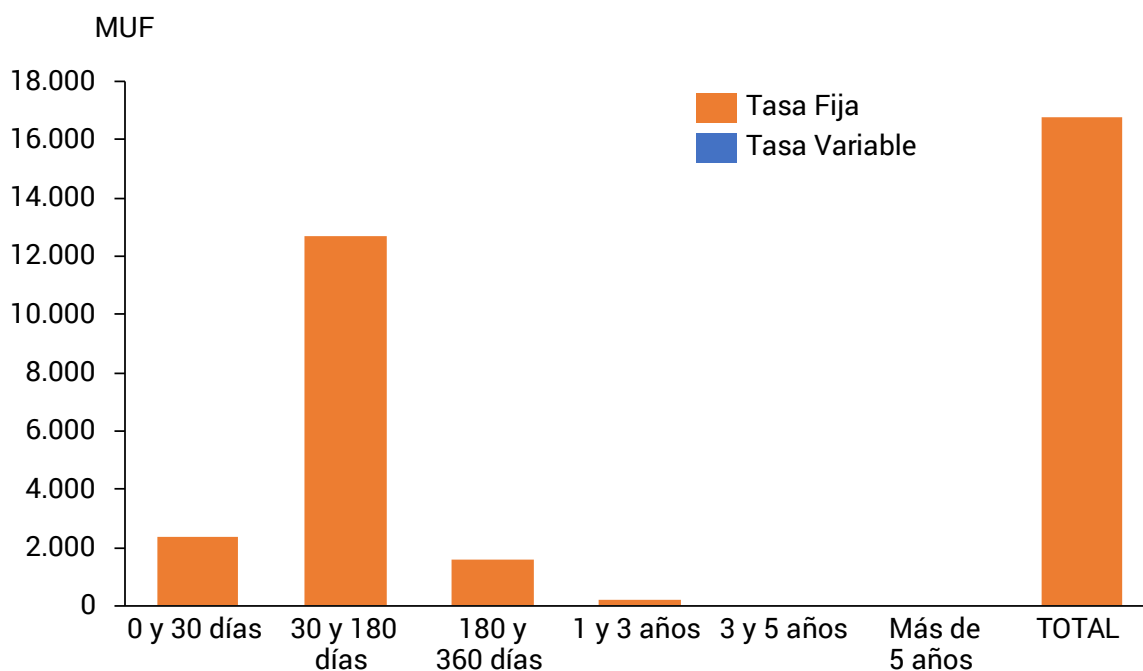
Si se analizan las cuentas de Pasivos, se puede apreciar que éstas aumentan un 2% en relación con lo registrado en diciembre de 2018. Este aumento se explica por un mayor stock de deuda financiera al cierre del primer semestre de 2019.

DEUDA FINANCIERA NETA (miles de \$)	6M 19	12M 18	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	464.783.448	438.290.955	6%
Pasivos financieros no corrientes	5.912.376	-	na
Deuda financiera bruta	470.695.824	438.290.955	7%
Caja y equivalente al efectivo	16.495.501	9.334.510	77%
Deuda financiera neta	454.200.323	428.956.445	6%
Deuda financiera bruta ( <i>on balance -- M\$</i> )	470.695.824	438.290.955	7%
Ebitda UDM (M\$)	64.546.312	63.039.943	2%
Deuda/Ebitda UDM (veces)	7,3x	7,0x	

La razón Deuda Financiera/Ebitda UDM aumenta levemente en relación con la registrada en diciembre de 2018 producto de un aumento mayor de la deuda financiera bruta (+7%) que del Ebitda consolidado de los últimos doce meses (+2%).

Al cierre de junio de 2019, 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



Respecto al Patrimonio total de la compañía, éste disminuyó levemente si se compara con el monto reflejado en los Estados Financieros de diciembre 2018, producto de una pequeña caída de las ganancias acumuladas y de la subcuenta “Otras reservas”.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 19	6M 18	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	124.333.723	123.094.150	1%
Costos de ventas	(90.290.018)	(91.792.857)	-2%
Ganancia bruta	34.043.705	31.301.293	9%
<i>Margen bruto</i>	<i>27,4%</i>	<i>25,4%</i>	<i>2,0 ptos</i>
Gastos de administración	(24.899.059)	(23.551.083)	6%
Resultado operacional	9.144.646	7.750.210	18%
Resultado no operacional	(6.152.285)	(4.354.272)	41%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	2.992.361	3.395.938	-12%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	(120.355)	211.863	-157%
Ganancia (pérdida)	2.872.006	3.607.801	-20%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.154.780	3.730.138	-42%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	717.226	(122.337)	-686%
<i>Margen Neto</i>	<i>1,7%</i>	<i>3,0%</i>	<i>-1,3 ptos</i>
Ebitda	12.921.186	11.414.817	13%
<i>Margen Ebitda</i>	<i>10,4%</i>	<i>9,3%</i>	<i>1,1 ptos</i>

### INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios de la compañía alcanzaron un total de MM\$124.334, lo que corresponde a un leve aumento equivalente a un 1% con respecto a igual periodo del año 2018.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (miles de \$)	6M 19	6M 18	% VAR
Ventas de inmuebles	114.462.627	113.255.087	1%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	6.409.745	7.122.928	-10%
Venta de terrenos	1.204.406	438.556	175%
Otras ventas y servicios	2.256.945	2.277.579	-1%
TOTAL	124.333.723	123.094.150	1%

La venta de inmuebles (escrituración de viviendas nuevas) registró una variación positiva de 1% entre el periodo enero-junio de 2019 versus igual periodo de 2018, ya que el aumento de 41% de los departamentos facturados se vio compensado con una disminución de 32% en las casas escrituradas durante el periodo y con una caída de 93% de las oficinas/locales comerciales.

APERTURA INGRESOS CONSOLIDADOS (miles de \$)	6M 19	6M 18	% VAR
Ventas de inmuebles	114.462.627	113.255.087	1%
Casas	38.145.225	55.871.398	-32%
Departamentos	76.097.345	54.156.599	41%
Oficinas y/o locales comerciales	220.057	3.227.090	-93%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	6.409.745	7.122.928	-10%
Venta de terrenos	1.204.406	438.556	175%
Otras ventas y servicios	2.256.945	2.277.579	-1%
<b>TOTAL</b>	<b>124.333.723</b>	<b>123.094.150</b>	<b>1%</b>

En el consolidado, la venta de tierra alcanzó MM\$1.204, equivalente a un aumento de 175% respecto a lo registrado el primer semestre del año 2018, explicado por la venta de un lote del Parque Industrial de El Montijo (MUF 40) por parte de Socovesa Santiago. Es relevante recordar que la compañía tiene un presupuesto de venta de tierra de MUF 300 para todo el año 2019.

Por su parte, el negocio de ingeniería y construcción no generó ingresos durante el primer semestre de 2019 y no se espera que lo haga durante todo el año.

En relación con el mix de escrituración, éste no presentó cambios significativos en relación con lo escriturado el periodo enero-junio de 2018, siendo Pilares la filial que aumentó en 3.3 puntos porcentuales su participación en los ingresos del periodo.

#### PARTICIPACIÓN DE CADA FILIAL EN LOS INGRESOS ESCRITURADOS

PERIODO	SOCOVESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	TOTAL
6M 2019	52%	34%	15%	0%	100%
6M 2018	52%	34%	11%	3%	100%

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 2018 y 2019.

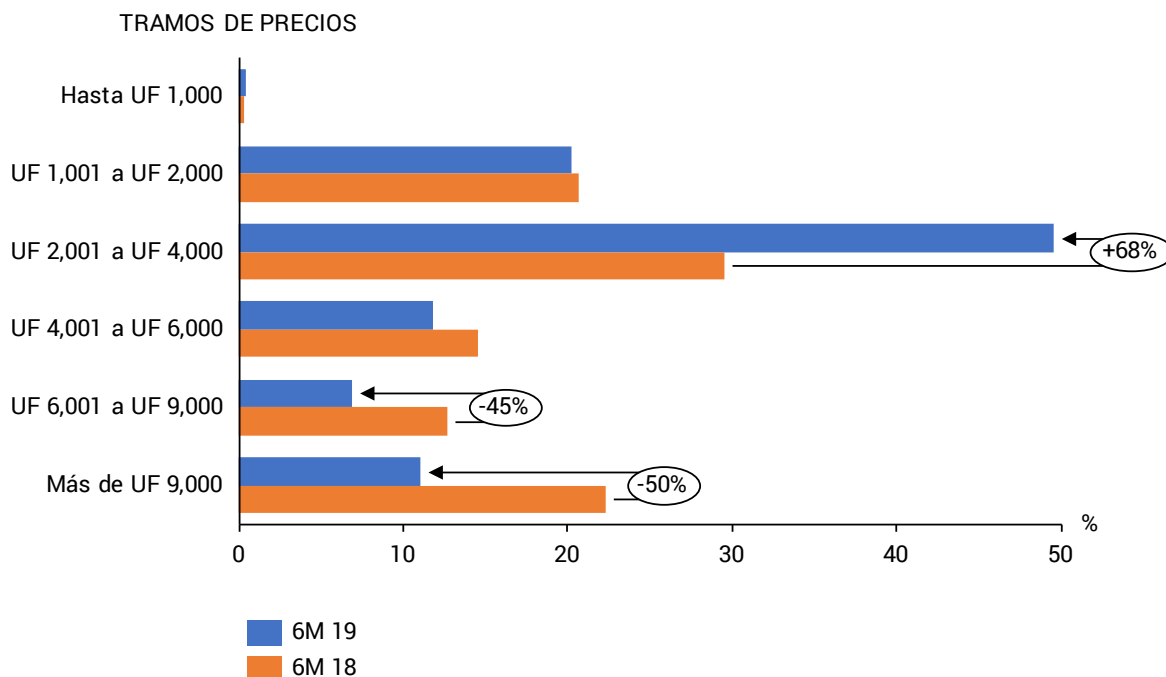
**MONTOS Y UNIDADES FACTURADAS**

INMUEBLE	TRAMO DE PRECIO	6M 19		6M 18	
		TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS	TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS
Casas	Hasta UF 1.000	-	-	-	-
	UF 1.001 a UF 2.000	11.261.987	265	18.426.916	450
	UF 2.001 a UF 4.000	13.474.435	185	17.290.805	228
	UF 4.001 a UF 6.000	5.129.802	39	5.285.346	41
	UF 6.001 a UF 9.000	1.008.347	5	5.398.790	29
	Más de UF 9.000	7.270.654	19	9.469.541	20
Departamentos	Hasta UF 1.000	441.086	-	324.430	-
	UF 1.001 a UF 2.000	11.876.262	267	4.326.373	92
	UF 2.001 a UF 4.000	43.171.878	567	15.185.474	210
	UF 4.001 a UF 6.000	8.329.308	62	10.732.362	79
	UF 6.001 a UF 9.000	6.887.197	36	8.523.432	42
	Más de UF 9.000	5.391.614	17	15.064.528	43
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	1.204.406		438.556	
	Locales Comerciales	220.057	3		
<b>TOTAL</b>		<b>115.667.033</b>	<b>1.465</b>	<b>113.693.641</b>	<b>1.244</b>

**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 año 2019 y compararlo con lo facturado igual periodo del 2018, sin incluir oficinas ni terrenos, se puede apreciar que existe una mayor proporción de ingresos en los tramos entre las UF 2.000 - UF 4.000 en desmedro de las escrituraciones de los proyectos cuyos precios promedio se ubican por sobre UF 6.000.



## COSTOS DE VENTAS

En términos absolutos, los costos de ventas del periodo enero-junio de 2019 disminuyeron un 2% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando los MM\$90.290.

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. Durante el primer semestre del año 2019, el costo financiero descargado en costo de venta ascendía a MM\$2.019 (Nota 11, "Inventarios", de la FECU).

## GANANCIA BRUTA

En el consolidado, la cifra de ganancia bruta aumentó 9% respecto a la registrada el primer semestre del año 2018 producto principalmente de los menores costos de venta del periodo. Dado lo anterior, el margen bruto (medido como porcentaje de las ventas) aumentó respecto a los niveles del año 2018, alcanzando a 27.4%.

Tal como fue señalando en su oportunidad, este año la facturación presentará una mayor concentración el segundo semestre, particularmente en el cuarto trimestre de 2019. Esto implica que aquellos costos que tienen carácter lineal impactan en mayor proporción durante los primeros trimestres del ejercicio, logrando normalizarse hacia el último trimestre de año.

En cuanto al margen bruto total de la marca Socovesa, éste alcanzó a 26.7%, nivel superior al registrado en igual periodo del año 2018. Tanto Socovesa Santiago como Socovesa Sur lograron aumentar sus márgenes brutos desde los niveles del año 2018.

Almagro también aumentó su margen en relación con el presentado en junio de 2018 por la escrituración de proyectos con márgenes promedios superiores a los facturados el periodo anterior.

Por su parte, Pilares disminuyó su margen bruto producto de la escrituración de proyectos con márgenes levemente inferiores a los facturados en igual periodo del año 2018 y por un bajo nivel de escrituración que genera que los costos de post venta (lineales durante el año) impacten en forma significativa el margen de la filial.

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

PERIODO	SOCOVELA	ALMAGRO	PILARES	SDC	NEG. INMOB.	CONSOLIDADO
6M 19	26,7%	28,3%	27,8%		27,4%	27,4%
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

Los gastos de administración en términos nominales aumentaron 6% respecto a junio de 2018. En términos reales, esta alza alcanzó al 3%. Dentro de las partidas que crecen, se encuentran los gastos generales consolidados que suben producto de mayores gastos por juicios y patentes municipales, aumento en gastos comunes por arriendos vinculados a la venta de los edificios corporativos y mayor gasto por licencias de programas computacionales.

Por su parte, el aumento de los honorarios de administración responde a asesorías externas relacionadas con la modernización organizacional y mejoras en procesos de Empresas Socovesa (Lean, asesorías de innovación y, asesorías y búsqueda de RRHH).

El aumento de la depreciación registrada entre un periodo y otro responde a la aplicación de la nueva norma NIIF 16 (arrendamientos), que impacta principalmente por el arriendo de los edificios corporativos de Eliodoro Yañez y Padre Mariano, oficinas en Socovesa Sur, y por arriendo de vehículos.

GASTOS DE ADMINISTRACION	6M 19 M\$	6M 18 M\$	% VAR
Remuneraciones de administración	11.660.618	12.581.354	-7%
Gastos de comercialización	3.496.867	3.497.368	0%
Gastos generales	3.339.799	2.448.016	36%
Gastos de mantención stock	1.944.320	2.074.911	-6%
Contribuciones	1.976.810	1.527.821	29%
Honorarios de administración	1.432.104	1.137.717	26%
Depreciaciones	805.049	193.131	317%
Amortización intangibles	88.856	85.990	3%
Donaciones	154.636	4.775	3138%
<b>TOTAL</b>	<b>24.899.059</b>	<b>23.551.083</b>	<b>6%</b>
GAV/Ingresos	20%	19%	

#### EBITDA

El Ebitda consolidado presenta un aumento de 13% entre un periodo y otro, pasando de MM\$11.415 a MM\$12.921, lo que implica una mejora en el margen Ebitda alcanzado 10%. Lo anterior es resultado de la mayor ganancia bruta registrada este periodo respecto al año 2018 y el alza de la depreciación producto de la aplicación de la NIIF 16.

EBITDA (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 19	6M 18	% VAR.
Ganancia Bruta	34.043.705	31.301.293	9%
Costo financiero descargado	2.019.429	2.818.020	-28%
Depreciación	1.668.255	760.597	119%
Amortización de intangibles	88.856	85.990	3%
Gasto de administración	(24.899.059)	(23.551.083)	6%
<b>EBITDA (miles de \$)</b>	<b>12.921.186</b>	<b>11.414.817</b>	<b>13%</b>
<b>EBITDA UDM</b>	<b>64.546.312</b>	<b>60.585.402</b>	<b>7%</b>
<b>MARGEN EBITDA (%)</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>1,1 pto</b>

#### 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.

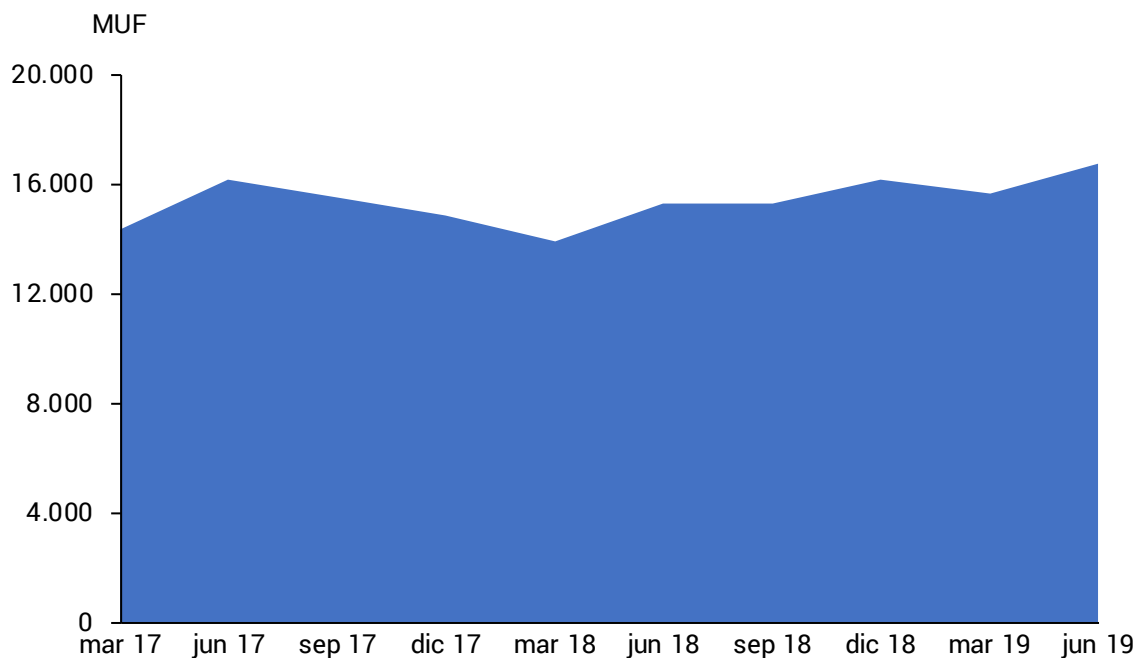
Es importante destacar que el costo financiero total de la compañía incorpora el efecto del reajuste de los créditos en UF, es decir, incluye el resultado por unidades de reajustes de los pasivos financieros.

COSTO FINANCIERO (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 19	6M 18	% VAR
Costo financiero en resultado	7.148.528	5.583.789	28%
Costo financiero activado	3.689.590	3.370.827	9%
<b>COSTO FINANCIERO TOTAL</b>	<b>10.838.118</b>	<b>8.954.616</b>	<b>21%</b>
<hr/>			
% de activación	34%	38%	
<hr/>			
Cobertura de Gto. Financiero (Ebitda / Cto. Financiero total)	1,2x	1,3x	

A junio de 2019, el costo financiero total presentó variación positiva de 21% respecto a igual periodo de 2018, (Nota 30, "Costos por Préstamos", de la FECU) producto de la mayor deuda promedio registrada en el periodo por la mayor actividad de las filiales inmobiliarias.

La tasa de activación por su parte, disminuyó en parte por el atraso en el lanzamiento de algunos proyectos que impactaron los costos financieros en resultado de este periodo.

## EVOLUCIÓN DEUDA FINANCIERA TOTAL



	Ene-Jun 2019	Ene-Jun 2018
Tasa Nominal Promedio	4,41%	4,56%

### Nota:

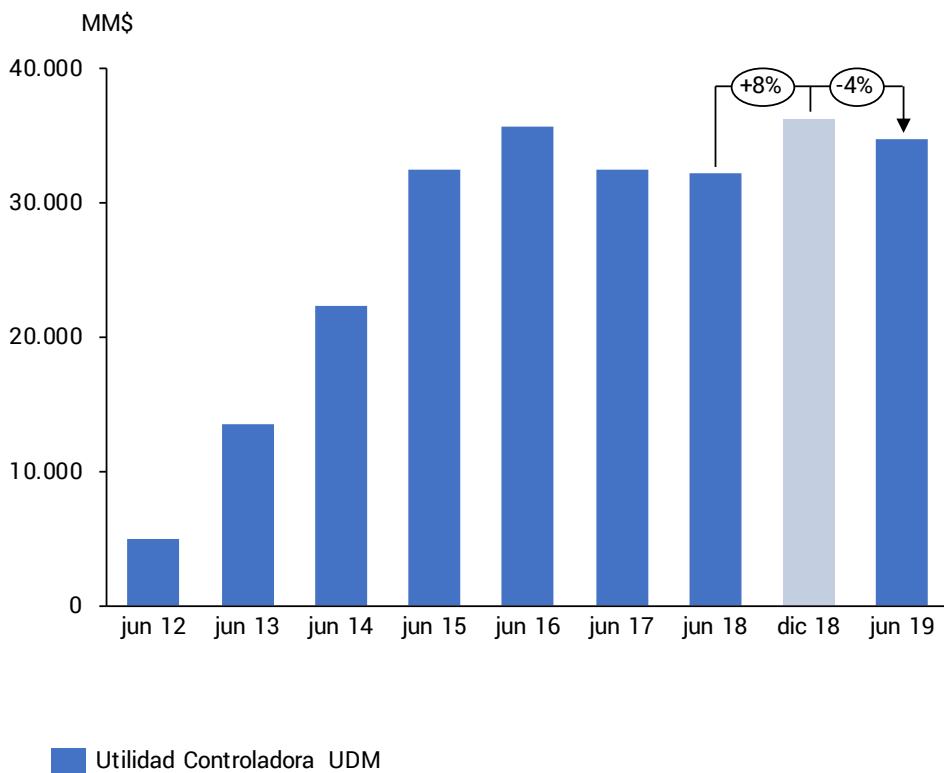
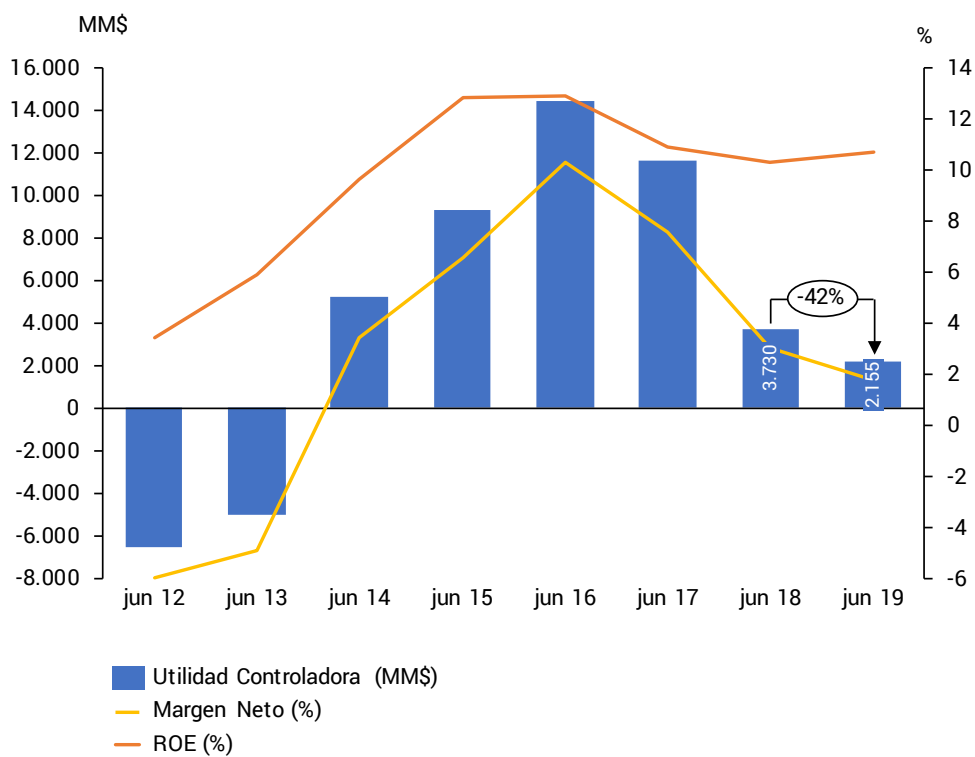
- Tasa nominal promedio del periodo e incluye intereses más reajustes del pasivo financiero.

El indicador de cobertura de gasto financiero se disminuyó levemente en relación con el alcanzado en junio de 2018, llegando a 1.2 veces. Esto se produjo porque el aumento de 13% del Ebitda no logró compensar el alza de 21% de los costos financieros.

## GANANCIA (PÉRDIDA)

Con todo, la compañía registró una ganancia total durante el primer semestre de 2019 por MM\$2.872.

Los resultados atribuibles a los propietarios de la controladora disminuyeron 42%, pasando de una utilidad de MM\$3.730 registrada el primer semestre de 2018 a una de MM\$2.155 este periodo.



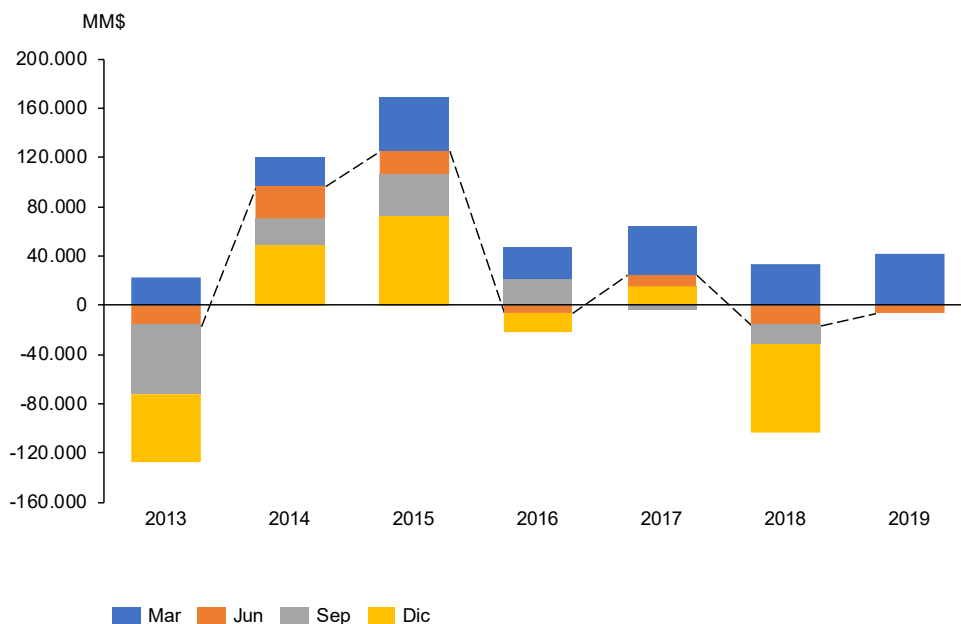
## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	6M 19	6M 18	% VAR
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</u>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	237.277.747	192.571.218	23%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(170.796.623)	(120.042.734)	42%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(45.782.721)	(43.659.202)	5%
Otros pagos por actividades de operación	(3.421.149)	(7.608.886)	-55%
Dividendos pagados	(15.666.510)	(17.964.990)	-13%
Intereses pagados	(7.930.774)	(19.348.553)	-59%
Intereses recibidos	316.114	180.319	75%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(150.935)	(398.188)	-62%
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(6.154.851)</b>	<b>(16.271.016)</b>	<b>-62%</b>
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</u>			
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	251.031	165.499	52%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(441.715)	(260.453)	70%
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	133.777	1.272.444	-89%
Compras de activos intangibles	(224.364)	(459.138)	-51%
Otras entradas (salidas) de efectivo *	(62.431)	(521.388)	-88%
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(343.702)</b>	<b>196.964</b>	<b>na</b>
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</u>			
Total importes procedentes de préstamos	73.728.588	45.993.417	60%
Préstamos de entidades relacionadas	-	273.442	-100%
Pagos de préstamos	(48.567.028)	(30.207.896)	61%
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.055.238)	-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(10.446.778)	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>13.659.544</b>	<b>16.058.963</b>	<b>-15%</b>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	7.160.991	(15.089)	na
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>7.160.991</b>	<b>(15.089)</b>	<b>na</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	9.334.510	13.753.648	-32%
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>16.495.501</b>	<b>13.738.559</b>	<b>20%</b>

Al 30 de junio de 2019, el flujo de efectivo muestra un efecto neto de MM\$7.161.

En el consolidado, el flujo operacional de la compañía presentó un aumento registrando un flujo negativo menor al reconocido en igual periodo de 2018, alcanzando a MM\$(6.155). Lo anterior se produjo por un mayor cobro procedente de las ventas de bienes que compensó el alza en el pago a proveedores.

## EVOLUCIÓN FLUJO OPERACIONAL EMPRESAS SOCOVESA EVOLUCIÓN TRIMESTRAL 2013-2019



En cuanto al flujo de efectivo por actividades de inversión, éste presentó un aumento, sobre un flujo que por definición es negativo, producto de la caída de la cuenta "Importes procedentes de ventas de activos intangibles" y el aumento de la cuenta "Compras de propiedades, plantas y equipos". Lo anterior responde a las opciones de compra de los terrenos off balance y a los activos por derecho de uso.

Respecto a las actividades de financiamiento, se observa un aumento neto de los préstamos por MM\$25.162 y un aumento de los pagos de pasivos por arrendamientos financieros que responden a la aplicación de la NIIF 16 (arrendamientos).

## INDICADORES FINANCIEROS

INDICADOR FINANCIERO	FÓRMULA	6M 19	12M 18	6M 18
<b>LIQUIDEZ</b>				
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,7x	0,8x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente - inventario + terrenos corriente) / Pasivo corriente	0,3x	0,4x	0,3x
<b>ENDEUDAMIENTO</b>				
Leverage	Total pasivos / Total patrimonio	1,8x	1,7x	1,6x
Leverage financiero	Deuda financiera / Total patrimonio	1,4x	1,3x	1,2x
% Deuda corto plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	96,6%	97,8%	97,5%
% Deuda largo plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	3,4%	2,2%	2,5%
Cobertura de Gto. financiero	Ebitda / Ctos. financieros totales	1,2x	3,6x	1,3x
<b>ACTIVIDAD</b>				
Rotación de Inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	0,8x	0,9x	1,1x
Permanencia de inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	436 días	416 días	339 días
<b>RENTABILIDAD</b>				
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	10,7%	11,1%	10,3%
Rentabilidad del activo (ROA)	Ebitda UDM / Total activos	6,7%	6,6%	7,1%
Margen Neto	Ganancia atribuible controladores / Ing. por ventas	1,7%	11,1%	3,0%
Margen Ebitda	Ebitda / Ing. por ventas	10,4%	19,3%	9,3%
Utilidad por acción	Utilidad ejercicio / N° acciones	\$ 1,8	\$ 29,6	\$ 3,0

Los indicadores de liquidez no presentaron variaciones respecto a los presentados en junio de 2018.

Por su parte, el mayor nivel de deuda financiera que tuvo la compañía durante este semestre se tradujo en un leverage total más alto, alcanzando a 1.8 veces. Lo anterior dice relación con un 16% más de pasivos que el que existía al cierre de junio de 2018 que superó el 6% más de patrimonio respecto a igual periodo del año pasado. El leverage financiero también aumentó respecto a lo registrado en junio de 2018, quedando en 1.4 veces. La cobertura de gasto financiero<sup>5</sup>, disminuyó

<sup>5</sup> Considera los gastos financieros en resultado y los activados en el periodo.

levemente llegando a 1.2 veces en junio de 2019. Lo anterior se debe a que los gastos financieros entre junio 2018 y 2019 aumentaron (+21%) y el Ebitda consolidado aumentó en menor proporción (+13%).

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 de 2019 es similar a la del cierre del año anterior.

Por su parte, el ROE prácticamente se mantuvo respecto a los indicadores presentados en los periodos anteriores, alcanzando 10.7%. Lo anterior responde a un aumento de 8% de la utilidad de la controladora de los últimos doce meses que se compara con un aumento de 4% del patrimonio promedio registrado entre el primer semestre de 2018 y 2019.

El ROA disminuye en comparación con el nivel presentado en junio de 2018 producto de un aumento menor del Ebitda UDM (+7%) que el aumento del nivel de activos totales de la compañía entre el primer semestre de 2018 y el primer semestre de 2019 (+12%).

A su vez, el margen neto cae por la disminución de 42% de la utilidad registrada en el periodo enero-junio 2019 y el margen Ebitda aumenta a 10.4%, ambas cifras comparadas con el primer semestre de 2018.

#### IV. CIFRAS DE GESTIÓN Y CMF.

Desde la perspectiva comercial, durante el primer semestre de 2019 las filiales inmobiliarias registraron promesas netas de desistimientos y descuento el IVA de la venta por MUF 6.072, equivalentes a un 4% por debajo de los cierres logrados en igual periodo del año 2018, con una composición de un 5% de menores unidades promesadas y un 1% de mayores precios promedio.

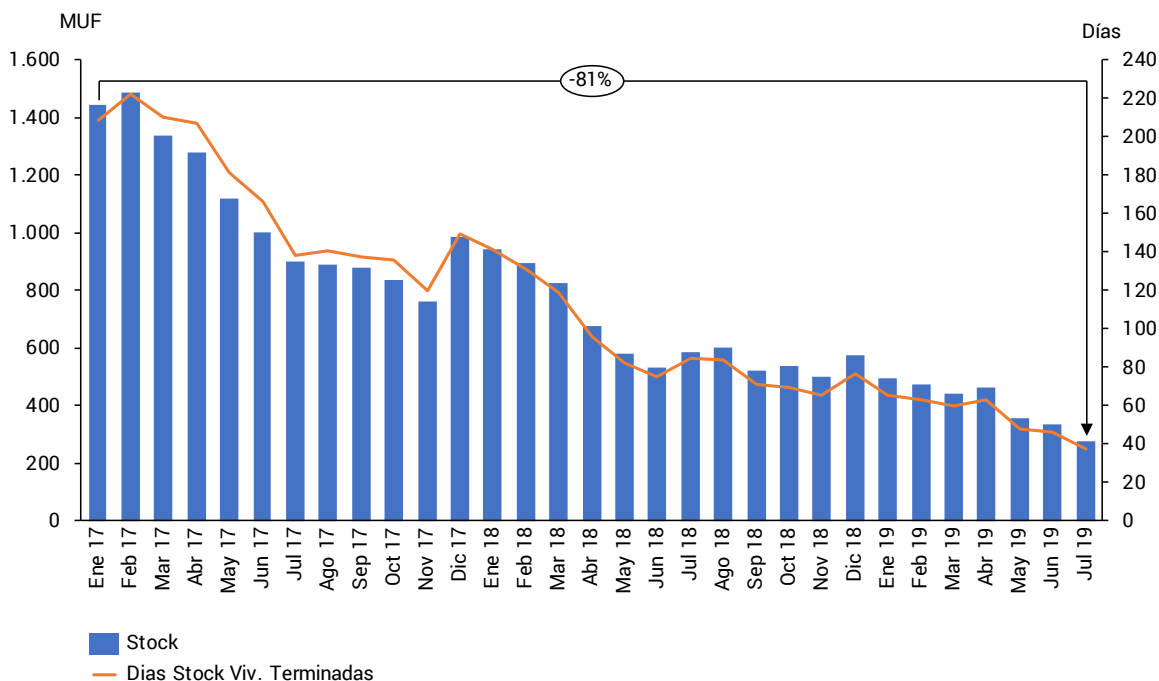
FILIAL	PROMESAS NETAS					UNIDADES NETAS			PRECIO PROMEDIO				
		6M 19		6M 18	% Var	6M 19	6M 18	% Var	6M 19	6M 18	% Var		
Socovesa	MUF	2.634	MUF	2.954	-11%	812	989	-18%	UF	3.244	UF	2.987	9%
Almagro	MUF	2.595	MUF	2.460	5%	545	411	33%	UF	4.761	UF	5.985	-20%
Pilares	MUF	843	MUF	930	-9%	324	373	-13%	UF	2.602	UF	2.495	4%
Sub Total Filiales Inmobiliarias	MUF	6.072	MUF	6.344	-4%	1.681	1.773	-5%	UF	3.612	UF	3.578	1%
SDC													
Total Desarrollo Inmobiliario	MUF	6.072	MUF	6.344	-4%	1.681	1.773	-5%					

Las filiales Socovesa tuvieron un primer semestre con menor dinamismo que el del 2018 pero prácticamente en línea con lo que consideraba el presupuesto. Es así como las promesas netas alcanzaron a MUF 2.634, equivalente a una disminución de 11% respecto al periodo enero-junio del 2018 y de 3% con relación al presupuesto. Es destacable que lo anterior se produjo con menores unidades vendidas (-18%) y con un alza en el precio promedio (+9%) dando cuenta de un portafolio con menor participación en este semestre de proyectos con subsidio.

Socovesa Santiago ha mantenido su foco en gestionar sus activos en forma más rentable y con menor riesgo. De esta manera, la filial logró una disminución del nivel de viviendas terminadas, lo que le ha permitido 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 2019, Socovesa Santiago registraba viviendas terminadas por MUF 337, cifra que es 36% menor a la registrada en junio de 2018<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Cifras de stock de gestión, no contables.

## EVOLUCIÓN STOCK VIVIENDAS TERMINADAS SOCOVESA SANTIAGO



Almagro, por su parte, aumentó en 5% el nivel de promesas netas con respecto al primer semestre del 2018, registrando un aumento de 33% de las unidades promesadas pero una disminución de 20% del precio promedio de las mismas, reafirmando la consolidación de la filial en el segmento de viviendas entre UF 3.000 y UF 6.000.

Pilares registró una caída de 9% en sus promesas netas respecto al periodo enero-junio de 2018, producto de una disminución en las unidades promesadas (-13%). Es relevante destacar que Pilares mantiene un muy bajo nivel de viviendas terminadas (MUF 30 de acuerdo a cifras de gestión) y una oferta menor a la deseada por algunos retrasos en el lanzamiento de proyectos producto de permisos municipales en tramitación y por tanto, han limitado la oferta de la filial. Sin embargo, durante el mes de mayo se lanzó uno de los tres proyectos que estaban atrasados (Bandera) y se espera lograr poner a la venta los otros dos proyectos durante el tercer trimestre de este año, lo que permitirá que la filial eleve su oferta y con ello se espera también suban sus promesas netas.

De las UF netas promesadas durante el primer semestre de 2019, un 29% corresponden a casas y un 71% a departamentos. Respecto a la tasa de desistimientos total, ésta alcanzó un ratio de 4.7%, por debajo de la registrada en el mismo periodo 2018.

El aumento experimentado en la tasa de desistimientos de las casas se explica principalmente por una limpieza de cartera efectuada por Socovesa con relación a los proyectos de subsidios que generalmente se realizan después del cierre de cada ejercicio y por cambios en condiciones laborales de algunos clientes.

Inmuebles	6M 19				6M 18			
	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	53.697.765	578	4.470.759	58	70.474.479	855	5.594.746	65
Departamentos	124.007.102	1.201	3.817.499	40	112.382.223	1.033	4.954.332	50
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>177.704.867</b>	<b>1.779</b>	<b>8.288.258</b>	<b>98</b>	<b>182.856.702</b>	<b>1.888</b>	<b>10.549.078</b>	<b>115</b>
Tasa de Desistimientos								
Casas			8,3%				7,9%	
Departamentos			3,1%				4,4%	
<b>Tasa de Desistimientos</b>			<b>4,7%</b>				<b>5,8%</b>	

Cabe destacar que mensualmente la compañía informa a través de su página web<sup>7</sup> 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 2019				A JUNIO 2018	
	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	21.920.665	233	119.706.886	1.150	27.493.007	272
Departamentos	65.146.238	531	285.171.114	2.123	70.378.471	542
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	535.632	1	-	-
<b>Total</b>	<b>87.066.902</b>	<b>764</b>	<b>405.413.632</b>	<b>3.274</b>	<b>97.871.478</b>	<b>814</b>

**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 2019 es de MUF 1.584.
- 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.

<sup>7</sup> [www.empresassocovesa.cl/inversionistas/](http://www.empresassocovesa.cl/inversionistas/)

Las viviendas terminadas, tanto de departamentos como de casas, disminuyen entre un periodo y otro (lo que se puede apreciar en la baja del número de unidades disponibles). 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 por tener una promesa asociada.

Si se compara la oferta de la compañía al cierre de junio de 2019 y de 2018, ésta ha aumentado un 6%, pasando de MUF 14.577 a MUF 15.489, lo que se traduce en 15 meses para agotar la oferta<sup>8</sup>, cifra muy similar a la alcanzada en junio de 2018 y dentro de parámetros de gestión apropiados definidos por la compañía.

MESES PARA AGOTAR OFERTA (UF Oferta / UF vendidas prom. 6M)	MAO JUN 19	MAO JUN 18
Casas	13 meses	9 meses
Departamentos	16 meses	17 meses
Oficinas		
Otros		
<b>Total</b>	<b>15 meses</b>	<b>14 meses</b>

**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 2019	A JUN 2018	VELOCIDAD DE VENTA (Ventas M\$/Stock disp. M\$)	A JUN 2019	A JUN 2018
Casas	3,6	2,0	Casas	0,2	0,4
Departamentos	2,5	7,0	Departamentos	0,3	0,1
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>2,7</b>	<b>3,8</b>	<b>Total</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>

**Nota:**

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

<sup>8</sup> Calculado con el promedio móvil de las ventas de los últimos 6 meses.

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 2019 considera los siguientes datos:

INMUEBLE	6M 19		6M 18		% VARIACIÓN	
	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)
Casas	233	64	272	137	-14%	-53%
Departamentos	531	216	542	77	-2%	181%
Oficinas	-	-	-	-		
Otros	-	-	-	-		
<b>TOTAL</b>	<b>764</b>	<b>280</b>	<b>814</b>	<b>214</b>	<b>-6%</b>	<b>31%</b>

Las cifras presentadas en dichos cuadros muestran que los meses para agotar stock de las casas aumentan entre un periodo y otro, producto de una caída las unidades de stock disponibles (-14%) menor a la baja de las unidades facturadas medidas como promedio móvil de los últimos tres meses (-53%). Por su parte, los meses para agotar stock de departamentos disminuyen, ya que las unidades facturadas mensuales promedio crecen (+181%) y las unidades en stock caen (-2%).

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:

	6M 19		6M 18		% VARIACIÓN	
INMUEBLE	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$
Casas	4.912.311	21.920.665	10.199.609	27.493.007	-52%	-20%
Departamentos	17.265.860	65.146.238	10.431.340	70.378.471	66%	-7%
Oficinas	-	-	-	-		
Otros	-	-	-	-		
<b>TOTAL</b>	<b>22.178.172</b>	<b>87.066.902</b>	<b>20.630.948</b>	<b>97.871.478</b>	<b>7%</b>	<b>-11%</b>

Para las casas el índice disminuye respecto al registrado en junio de 2018, ya que la facturación promedio mensual de los últimos 3 meses disminuye más que el stock disponible (-52% versus -20% respectivamente). En el caso de departamentos, el índice aumenta ya que el stock disponible disminuye (-7%), mientras la facturación promedio mensual de los últimos 3 meses aumenta un 66%.

Por su parte, a junio de 2019 el saldo de proyectos por ejecutar aumentó un 5% con relación al mismo periodo del 2018, impulsado por las filiales de departamentos, que aumentaron 7%, contrarrestando la caída de las casas, que bajan un 4%.

BACKLOG (salos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A JUN 2019 M\$	A JUN 2018 M\$	% VAR
Casas	25.104.694	26.098.454	-4%
Departamentos	125.824.810	117.548.414	7%
Oficinas	-	-	
Otros	284.613	308.696	-8%
<b>Total</b>	<b>151.214.117</b>	<b>143.955.564</b>	<b>5%</b>

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 2019 registraron un alza de 22% con respecto a los realizados en igual periodo del año 2018, principalmente por nuevos proyectos de casas orientados al segmento de subsidios. Sin embargo, en la mirada general de los lanzamientos, la nueva oferta se concentró en los proyectos en altura, principalmente para los segmentos medios, llegando al 57% del total de UF puestas en el mercado durante este periodo.

LANZAMIENTOS NUEVOS PROYECTOS/ETAPAS  
 FILIALES INMOBILIARIAS EMPRESAS SOCOVESA

	UNIDADES				VENTA POTENCIAL (MUF)			
	Casas	Dptos	Oficinas	Total	Casas	Dptos	Oficinas	Total
6M 2019	791	1.152		1.943	MUF 2.736	MUF 3.798		MUF 6.534
6M 2018	324	1.164		1.488	MUF 1.121	MUF 4.219		MUF 5.340
6M 2017	682	984		1.666	MUF 2.292	MUF 4.113		MUF 6.405

Respecto a los metros cuadrados de permisos, se aprecia que éstos aumentan un 70% entre un periodo y otro, explicado tanto por un aumento en los permisos de departamentos no iniciados como en los de casas.

PERMISOS EN M2	JUN 2019 m <sup>2</sup>	JUN 2018 m <sup>2</sup>	% VAR
Casas	60.944	-	
Departamentos	95.402	92.180	3%
Oficinas	-	-	
Otros	-	-	
<b>Total</b>	<b>156.346</b>	<b>92.180</b>	<b>70%</b>

Nota:

- Los m<sup>2</sup> de locales comerciales no se puede separar de los m<sup>2</sup> de los proyectos inmobiliarios por lo que las cifras se muestran dentro de la clasificación "Departamentos" y no en "Otros".

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

Dado que en gran medida el objeto del negocio inmobiliario consiste en comprar tierras y en valorizarlas mediante 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.

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

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.

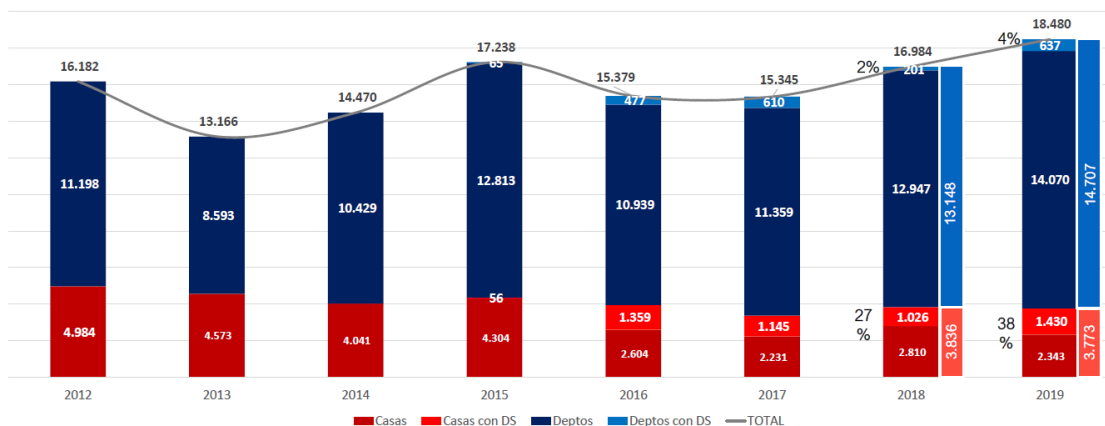
Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta 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, Imagina, Santolaya, Fundamenta, Actual, Aconcagua Enaco, PY, Inmobiliaria Manquehue, Sinergia, Euro, Moller y Pérez-Cotapos, entre otras.

Si se consideran las cifras que entrega TocToc, el análisis de la industria a junio de 2019 muestra que las ventas netas de viviendas, medida en unidades, registraron incrementos de 8.8% con respecto al mismo periodo del año 2018, compuesto por una disminución de la venta de casas de 1.6% y un aumento de 11.9% del mercado de departamentos que se debe principalmente al segmento bajo UF 4.000 (mercado inversionistas). Estas mismas cifras en UF, presentan un crecimiento en las ventas netas de casas de 1.4% y de 18.9% en departamentos. Ambos efectos combinados generaron un aumento de 14.5% en las ventas totales de la Región Metropolitana. En estas cifras cabe destacar que la base de comparación es baja.

## RESUMEN MERCADO VENTAS NETAS EN UNIDADES ACUMULADO JUNIO

	VAR (2017-2018)	VAR (2019-2018) Sin DS
CASAS	-1,6%	-16,6%
DEPTOS	11,9%	8,7%
MERCADO	8,8%	4,2%

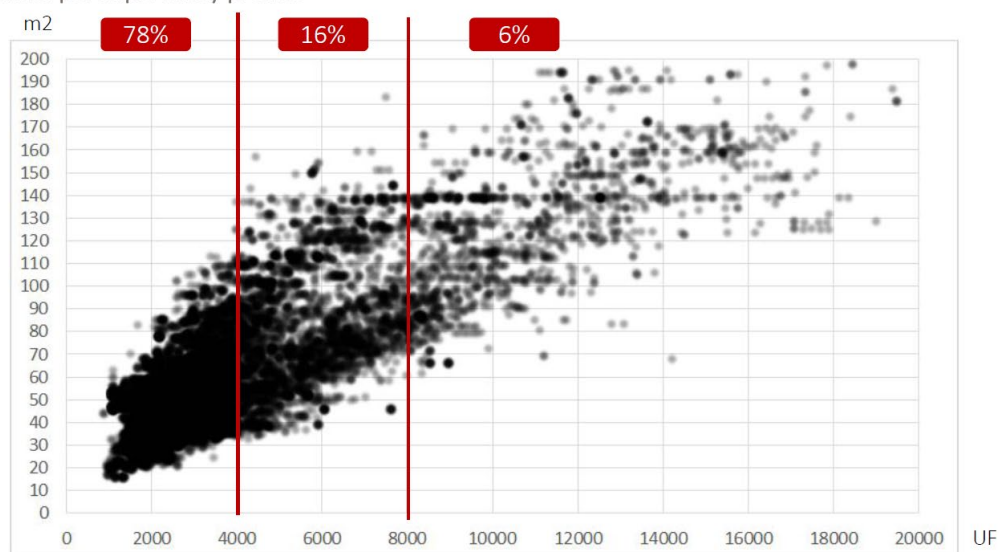


Fuente: Toc Toc, 2Q 2019

Si se analiza el tipo de producto vendido durante el año 2019 en departamentos, se puede apreciar que éste se concentra en departamentos pequeños, con precios que se ubican entre UF 1.500 y UF 4.000, dando cuenta de que este ha sido el segmento más activo durante este periodo y que está fuertemente apoyado por la venta a inversionistas.

## Dispersión de Ventas 2019

Departamentos por superficie y precios

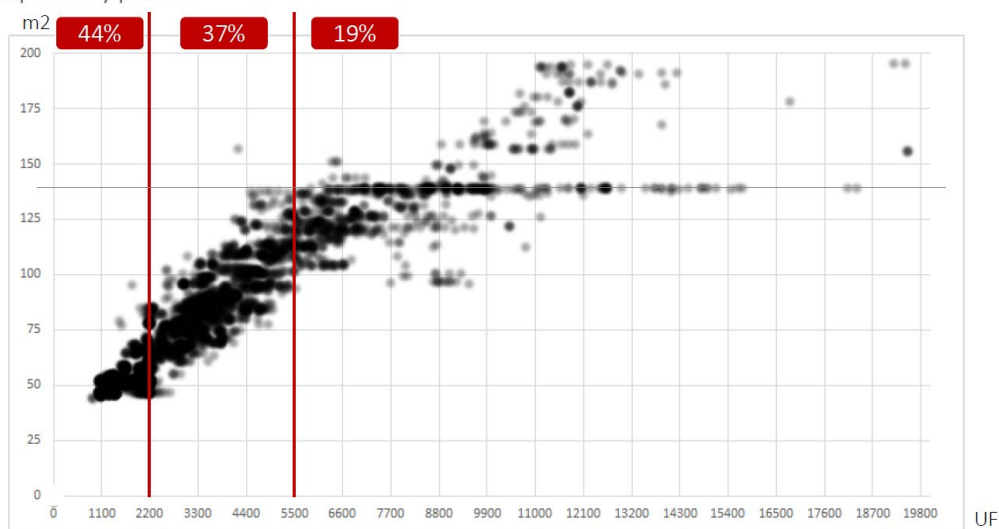


Fuente: Toc Toc, 2Q 2019

Por el lado de las casas, la tendencia es similar aunque menos concentrada en términos de superficie.

## Dispersión de Ventas 2019

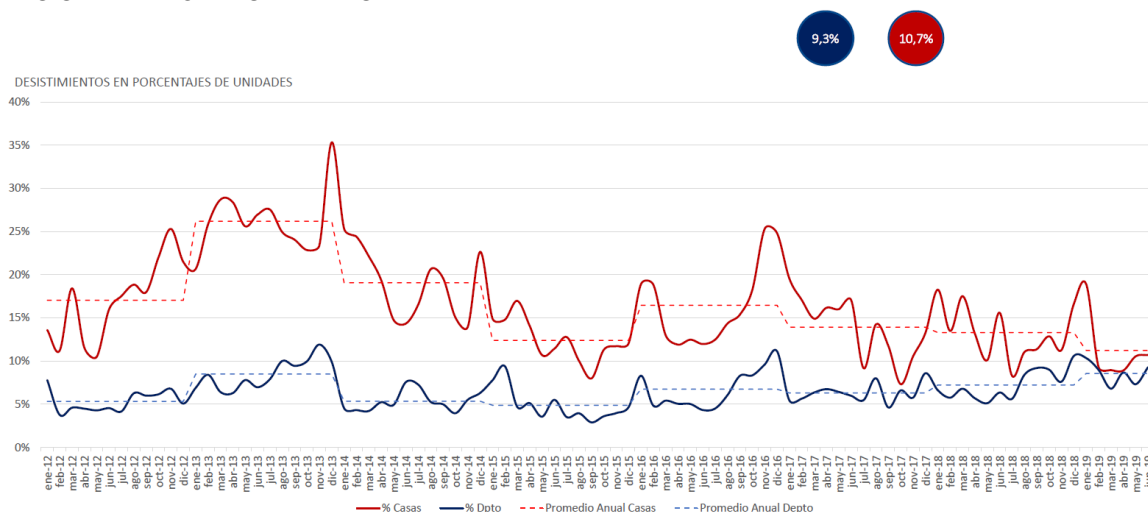
Casas por superficie y precios



Rut: : 94.840.000-6  
 Período : 01-01-2019 al 30-06-2019  
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos  
 Tipo de Balance : Consolidado

Las tasas de desistimientos por su parte, muestran que, en términos de unidades, se mantienen dentro de los rangos sanos para la industria, tanto en casas como en departamentos. En casas, la cifra alcanza a 10.7% y en departamentos a 9.3% al cierre del primer semestre de 2019.

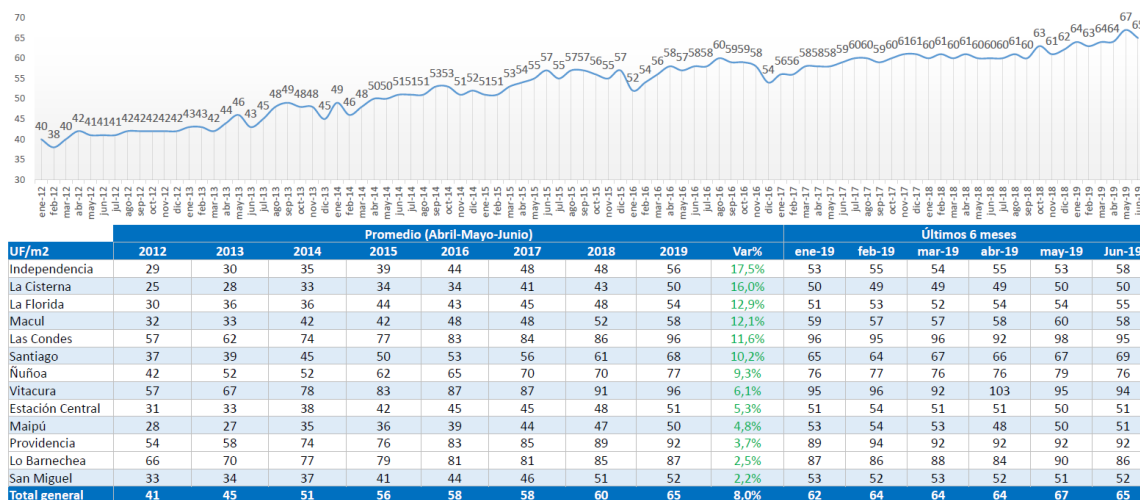
## RESUMEN MERCADO DESISTIMIENTO EN UNIDADES



Fuente: Toc Toc, 2Q 2019

En relación con los precios, el último informe muestra una tendencia al alza en los valores promedio de los departamentos de la Región Metropolitana. Lo anterior se ve en todas las comunas en diferentes rangos pero con un alza promedio consolidada de 8%.

## EVOLUCIÓN DE UF/M<sup>2</sup> POR COMUNA MERCADO RM\_DEPARTAMENTOS

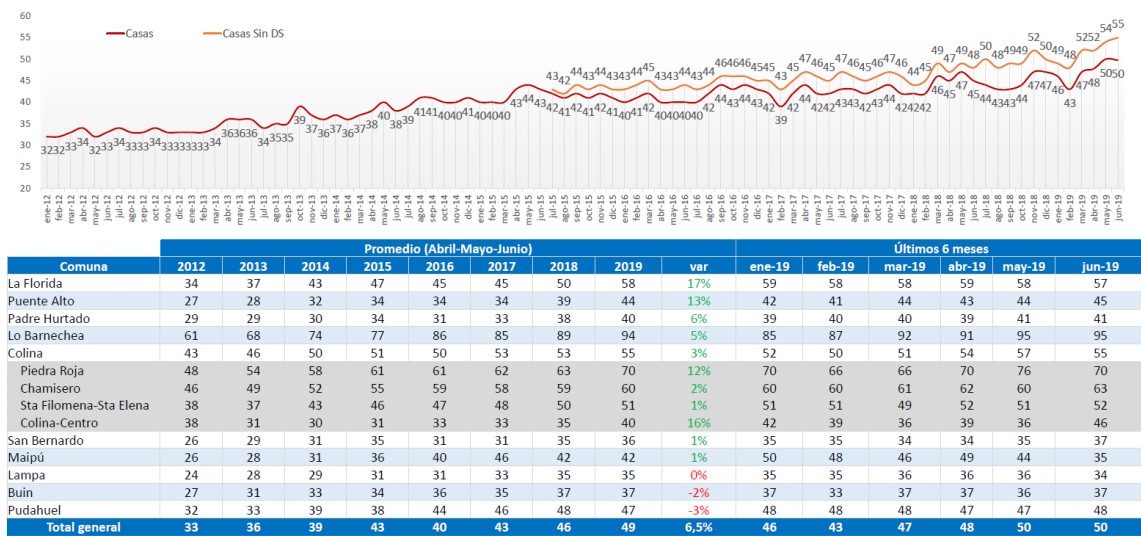


Fuente: Toc Toc, 2Q 2019

Rut: : 94.840.000-6  
 Período : 01-01-2019 al 30-06-2019  
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos  
 Tipo de Balance : Consolidado

Para el caso de las casas, la UF/m<sup>2</sup> también ha aumentado en los últimos años, registrando el segundo trimestre un alza de 6.5% en la Región Metropolitana.

## EVOLUCIÓN DE UF/M<sup>2</sup> POR COMUNA MERCADO RM\_CASAS



Fuente: Toc Toc, 2Q 2019

Por el lado de la oferta de departamentos, medida en unidades, las cifras presentaron una disminución de 8.6% con respecto a junio de 2018, alcanzando las 48.941 unidades ofertadas. Si se analiza la oferta de casas, medida en unidades, las cifras en junio de 2019 también muestran una disminución de 9.1% respecto a igual periodo del año 2018, alcanzando las 9.702 unidades.

En términos de meses para agotar la oferta, en junio de 2019 los departamentos registraron 17.2 meses y las casas 13.4 meses.

Comuna	MAO Junio - 19
Lo Barnechea	30,3
Vitacura	24,3
Peñalolén	23,1
La Florida	21,4
Providencia	20,5
Ñuñoa	19,5
Santiago	18,4
Las Condes	18,0
Macul	17,5
<b>R.M.</b>	<b>17,2</b>
La Cisterna	16,3
Independencia	13,5
Estación Central	13,4
San Miguel	12,1

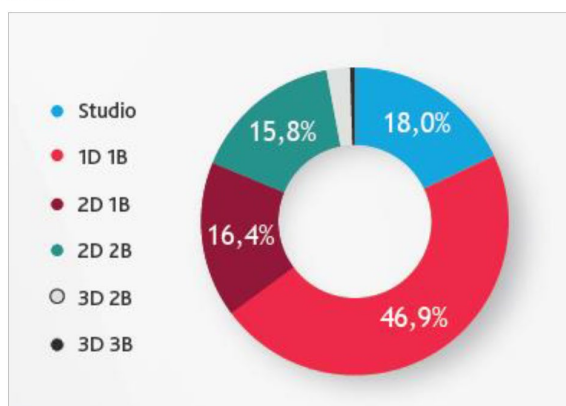
Comuna	MAO Junio - 19
PUENTE ALTO	22,7
MAIPÚ	15,3
COLINA	14,8
LO BARNECHEA	14,1
<b>CASAS</b>	<b>13,4</b>
PADRE HURTADO	13,3
LAMPA	11,1
LA FLORIDA	10,4
SAN BERNARDO	9,7
BUIN	7,5
PUDAHUEL	7,2

Fuente: Toc Toc, 2Q 2019

Respecto al mercado de rentas inmobiliarias, las cifras presentadas por Toc Toc señalan que actualmente existen 20 proyectos en construcción con entrega para los próximos dos años. Las comunas donde existen más unidades de proyectos multifamily son Santiago, Independencia y Estación Central. Estas tres comunas presentan tasas de vacancia en torno al 1%, tasas bajas en términos de la industria de renta. En cuanto al tipo de producto que se construye para estos fines, destacan los departamentos pequeños, tipo studio y un dormitorio con un baño.

## MULTIFAMILY

Distribución de unidades



Fuente: Toc Toc, 2Q 2019

Finalmente, en términos de permisos de edificación de departamentos en la Región Metropolitana, las cifras muestran una leve disminución en relación con lo registrado al cierre del primer trimestre de 2019, pero un alza respecto a los permisos aprobados a junio de 2018.

Para las casas, los permisos disminuyen al compararlos tanto con los registrados al cierre del primer trimestre de 2019 como con los permisos aprobados en junio de 2018.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS A  
 JUNIO 2019  
DEPARTAMENTOS

COMUNA	PROYECTOS	VIVIENDAS
Santiago	40	7564
Nuñoa	22	5729
Estación Central	15	4579
Peñalolén	10	4263
La Cisterna	16	3901
San Miguel	15	3080
La Florida	13	2578
Huechuraba	5	1972
San Joaquín	4	1355
Las Condes	12	1201
Vitacura	12	1184
Quinta Normal	4	1155
Macul	4	1009
Independencia	5	761
Providencia	14	737
Pudahuel	4	680
Recoleta	2	671
La Reina	6	501
Lo Barnechea	6	367
Puente Alto	2	306
Renca	1	296
Conchalí	1	255
La Pintana	2	253
Maipú	2	194
Colina	2	180
San Bernardo	1	90
Maipu	1	39
<b>TOTAL</b>	<b>221</b>	<b>44900</b>

2Q 2018 = 42.339  
 3Q 2018 = 42.794  
 4Q 2018 = 48.493  
 1Q 2019 = 46.356  
 2Q 2019 = 44.900

PERMISOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS A  
 JUNIO 2019  
CASAS

COMUNA	PROYECTOS	VIVIENDAS
Puente Alto	8	1542
Padre Hurtado	8	1086
Colina	9	928
Lampa	5	434
Buín	4	400
San Bernardo	3	306
Peñaflor	1	222
Lo Barnechea	6	217
Huechuraba	1	212
Maipú	2	189
Maipu	1	187
Quilicura	1	53
Las Condes	2	36
Macul	1	30
La Florida	1	25
Peñalolén	1	24
Vitacura	2	19
El Bosque	1	16
La Cisterna	2	10
Nuñoa	1	8
La Reina	1	7
Santiago	1	6
Providencia	1	5
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>5962</b>

2Q 2018 = 6.056  
 3Q 2018 = 6.564  
 4Q 2018 = 6.602  
 1Q 2019 = 6.217  
 2Q 2019 = 5.962

Fuente: Toc Toc, 2Q 2019

## VII. GESTIÓN DE RIESGO.

- POLÍTICA 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 está 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 privado, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención, etc.

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

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.

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 2019 se mantenga cercana a un crecimiento de un 2,6%, muy por sobre el promedio visto durante los últimos años. En materia inmobiliaria, la demanda va retornando a niveles de tendencia de largo plazo. El presupuesto de promesas de viviendas de Empresas Socovesa para el año 2019 considera

un crecimiento de 3% en UF respecto al real del año anterior. 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 ha sabido manejar 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. Hasta la fecha tanto las tasas de interés como los índices de empleo se encuentran en rangos favorables para el desarrollo del negocio inmobiliario.

- 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 2.200 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 2.200, 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 2019 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. 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 esta modificación empezará a operar 18 meses después de la publicación del decreto que apruebe el Reglamento, lo que tuvo lugar el día 17 de mayo de 2019, por lo que dicho reglamento empezaría a regir a partir de noviembre de 2020.

#### - 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 2019 MUF 3.590 aproximadamente en terrenos. Como una forma de mitigar este riesgo, se ha decidido crear en Empresas Socovesa una nueva área con competencia corporativa: el área de Inversiones. Esta área se especializará en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo con presencia en Santiago, función que hasta ahora administraba cada filial en forma independiente.

#### - 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 RIESGOS 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. Adicionalmente, la empresa ha informado respecto a su plan de modernización de su estructura organizacional que se inició con la centralización de las áreas de Operaciones Comerciales y Arquitectura el año 2018, y que ha continuado durante el 2019 con la creación del área de Inversiones y con ajustes en las estructuras de Almagro, Socovesa Santiago y Pilares. La compañía considera que estos cambios han generado mejoras, particularmente el del área de operaciones comerciales ha conseguido 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 entrega 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 años Empresas Socovesa disminuyó sus pasivos financieros producto de una moderación de su ciclo de inversión en desarrollos inmobiliarios. El plan de inversiones para el año 2019 implica aumentar los pasivos financieros, manteniendo controlados los equilibrios inmobiliarios. Lo anterior es posible gracias a los buenos resultados obtenidos entre los ejercicios 2014 - 2018, manteniéndose así controlada la probabilidad de ocurrencia del riesgo 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-19
ICR	BBB+	1a Clase N3	N2/BBB+	Estable	abr-19

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. Dentro de las iniciativas existentes para prevenir dicho riesgo, se encuentran distintos mecanismos que permiten a nuestros colaboradores hacer denuncias anónimas cuando se vulneren las normas legales y de conducta que promueve la empresa a través de su Código de Ética y Conducta Organizacional.

Rut: : 94.840.000-6  
 Período : 01-01-2019 al 30-06-2019  
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos  
 Tipo de Balance : Consolidado

## ANEXO N°1: CÁLCULO INDICADORES FINANCIEROS

		6M 19	12M 18	6M 18
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	M\$ 440.200.907	M\$ 482.870.832	M\$ 388.753.949
	Pasivos Corrientes	M\$ 596.174.677	M\$ 590.707.037	M\$ 519.622.000
		0,7x	0,8x	0,7x
Razón Ácida	Activos Corrientes	M\$ 440.200.907	M\$ 482.870.832	M\$ 388.753.949
	Inventario Corriente	M\$ 278.886.135	M\$ 267.573.699	M\$ 246.620.632
	Terrenos Corrientes	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 0
	Pasivos Corrientes	M\$ 596.174.677	M\$ 590.707.037	M\$ 519.622.000
		0,3x	0,4x	0,3x
Leverage	Total Pasivos	M\$ 617.094.829	M\$ 604.279.742	M\$ 533.205.375
	Total Patrimonio	M\$ 345.202.012	M\$ 347.162.753	M\$ 324.857.958
		1,8x	1,7x	1,6x
Leverage Financiero	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 464.783.448	M\$ 438.290.955	M\$ 404.748.111
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 5.912.376	M\$ 0	M\$ 0
	Total Patrimonio	M\$ 345.202.012	M\$ 347.162.753	M\$ 324.857.958
		1,4x	1,3x	1,2x
% Deuda Corto Plazo	Pasivos Corrientes	M\$ 596.174.677	M\$ 590.707.037	M\$ 519.622.000
	Total Pasivos	M\$ 617.094.829	M\$ 604.279.742	M\$ 533.205.375
		96,6%	97,8%	97,5%
% Deuda Largo Plazo	Pasivos No Corrientes	M\$ 20.920.152	M\$ 13.572.705	M\$ 13.583.375
	Total Pasivos	M\$ 617.094.829	M\$ 604.279.742	M\$ 533.205.375
		3,4%	2,2%	2,5%
Cobertura Gto Financiero	Ebitda	M\$ 12.921.186	M\$ 63.039.943	M\$ 11.414.817
	Costos Financieros Totales	M\$ 10.838.118	M\$ 17.333.154	M\$ 8.954.616
		1,2x	3,6x	1,3x
Rotación de Inventario	Costo de Venta	M\$ 90.290.018	M\$ 234.792.138	M\$ 91.792.857
	Costo de Venta UDM	M\$ 233.289.299	M\$ 234.792.138	M\$ 265.479.013
	Inventario Corriente	M\$ 278.886.135	M\$ 267.573.699	M\$ 246.620.632
	Terrenos Corriente	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 0
		0,8x	0,9x	1,1x
Permanencia Inventarios	Días Periodo	365	365	365
	Rotación de Inventario	0,84	0,88	1,08
		436 días	416 días	339 días
ROE	Ganancia atribuible a Controladora	M\$ 2.154.780	M\$ 36.244.231	M\$ 3.730.138
	Ganancia atribuible a la Controladora UDM	M\$ 34.668.873	M\$ 36.244.231	M\$ 32.139.552
	Patrimonio atribuible a la Controladora	M\$ 334.642.212	M\$ 337.321.398	M\$ 315.435.438
	Patrimonio atribuible a la Controladora Promedio	M\$ 325.038.825	M\$ 327.095.036	M\$ 311.259.819
		10,7%	11,1%	10,3%
ROA	Ebitda	M\$ 12.921.186	M\$ 63.039.943	M\$ 11.414.817
	Ebitda UDM	M\$ 64.546.312	M\$ 63.039.943	M\$ 60.585.402
	Total Activos	M\$ 962.296.841	M\$ 951.442.495	M\$ 858.063.333
		6,7%	6,6%	7,1%
Margen Neto	Ganancia atribuible a Controladora	M\$ 2.154.780	M\$ 36.244.231	M\$ 3.730.138
	Ingresos por Ventas	M\$ 124.333.723	M\$ 325.942.482	M\$ 123.094.150
		1,7%	11,1%	3,0%
Margen Ebitda	Ebitda	M\$ 12.921.186	M\$ 63.039.943	M\$ 11.414.817
	Ingresos por Ventas	M\$ 124.333.723	M\$ 325.942.482	M\$ 123.094.150
		10,4%	19,3%	9,3%
Utilidad por Acción	Ganancia atribuible a Controladora	M\$ 2.154.780	M\$ 36.244.231	M\$ 3.730.138
	Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
		\$ 1,8	\$ 29,6	\$ 3,0
Enterprise Value	Precio Acción	361,5	392,0	365,1
	N° Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
	Interés Minoritario	10.559.800	9.841.355	9.422.520
	Otros pasivos financieros, corrientes	464.783.448	438.290.955	404.748.111
	Otros pasivos financieros, no corrientes	5.912.376	-	-
	Efectivo y equivalentes al efectivo	16.495.501	9.334.510	13.738.559
	EV	M\$ 442.917.512.420	M\$ 480.221.588.672	M\$ 447.222.634.785
Deuda/EBITDA	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 464.783.448	M\$ 438.290.955	M\$ 404.748.111
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 5.912.376	M\$ 0	M\$ 0
	Ebitda UDM	M\$ 64.546.312	M\$ 63.039.943	M\$ 60.585.402
		7,3x	7,0x	6,7x

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

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

En sesión de directorio de fecha 22 de agosto de 2019, 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 2019, de acuerdo al siguiente detalle:

CONSOLIDADO

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

NOMBRE	CARGO	R.U.T	FIRMA
JAVIER GRAS RUDLOFF	PRESIDENTE	7.232.243-6	
RENÉ CASTRO DELGADO	VICE-PRESIDENTE	7.259.661-7	
NICOLAS GELLONA AMUNATEGUI	DIRECTOR	6.372.987-6	
MARÍA VERÓNICA MORALES MENA	DIRECTORA	6.980.834-4	
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	