EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 30 de septiembre de 2023

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

Estados Financieros.

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

Notas.

1. INFORMACION GENERAL…… 7

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros..……... 10
2.2. Periodo Contable……... 10
2.3. Bases de preparación……..... 11
2.4. Bases de consolidación……... 17
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)…… 18
2.6. Transacciones en moneda extranjera…… 20
2.7. Entidades Asociadas…… 21
2.8. Información financiera por segmentos operativos……..... 21
2.9. Propiedades, plantas y equipos……..... 21
2.10. Propiedades de inversión……. 22
2.11. Activos intangibles…… 23
2.12. Costos por intereses…….. 24
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros……... 25
2.14. Activos financieros……. 25
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura…… 27
2.16. Inventario……... 29
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar……... 30
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo…….. 31
2.19. Capital social…….. 31
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar……... 32
2.21. Otros pasivos financieros corrientes…….. 32
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos……. 32
2.23. Beneficios a los empleados……. 33
2.24. Provisiones……. 33
2.25. Subvenciones gubernamentales…… 33
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes……. 34
2.27. Reconocimiento de ingresos……..... 34
2.28. Arrendamientos…….. 35

2.29. Contratos de construcción…… 37
2.30. Activos no corrientes mantenidos para la venta……... 38
2.31. Distribución de dividendos……..... 38
2.32. Activos biológicos……..……. 39
2.33. Reclasificaciones…… 39

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
3.1. Terrenos…….. 40
3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria..……..... 40
3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción…… 41
3.4. Maquinarias y Equipos…….. 41
3.5. Patentes y Otros activos……... 41
3.6. Principales Activos……. 41

4. MERCADO OBJETIVO
4.1. Desarrollo Inmobiliario…….. 42
4.2. Ingeniería y Construcción...……..... 42

5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles…….. 43
5.2. Valor razonable de derivados…….. 43
5.3. Activo por impuestos diferidos……. 44
5.4. Estimación provisión garantía legal……... 44
5.5. Reconocimiento de ingresos……..... 44

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO……..... 45

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS…… 46

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS……... 49

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES
9.1. Composición del rubro....……. 50
9.2. Deudores Comerciales para el segmento de Ingeniería y Construcción……. 51
9.3. Plazos de vencimiento……... 51
9.4. Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro……... 51
9.5. Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad…… 52
9.6. Detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes”…… 52

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas…….. 54
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas…… 54
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados…….. 55
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad……. 56

11. INVENTARIOS……..... 59

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
12.1. Activos por impuestos corrientes, corrientes……... 60
12.2. Activos por impuestos corrientes, no corrientes……... 60
12.3. Pasivos por impuestos corrientes, corrientes…… 60

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO
13.1. Detalle de inversiones en asociadas…….. 61
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas……..... 61

14. ACTIVOS INTANGIBLES
14.1. Detalle del rubro…..…….. 63
14.2. Vidas útiles…….. 63
14.3. Movimiento de activos intangibles... ……..... 64

15. PLUSVALIA……... 65

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS
16.1. Detalle del rubro……..... 66
16.2. Vidas útiles……..... 66
16.3. Movimientos de propiedades plantas y equipos……... 67
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos…… 68
16.5. Información adicional sobre activos por derecho de uso…… 68

17. IMPUESTOS DIFERIDOS
17.1. Activos por impuestos diferidos……... 69
17.2. Pasivos por impuestos diferidos…… 69
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera……. 70
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados…… 70
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuestos……... 70

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses……..... 71
18.2. Desglose de monedas y vencimientos…….. 71
18.3. Pasivos por arrendamiento ……..…….. 77
18.4. Operaciones de factoring y confirming…….. 78
18.5. Cuadro de movimientos de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.. 80
18.6. Información adicional…… 80

19. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES
19.1. Detalle del rubro……. 81
19.2. Detalle de saldos vigentes…… 82
19.3. Detalle de morosidad…… 82

19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes…….. 82

20. OTRAS PROVISIONES
20.1. Provisiones……..... 83
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes…….. 83

21. PATRIMONIO NETO
21.1. Capital suscrito y pagado……. 84
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas……. 84
21.3. Dividendos…….. 84
21.4. Otras partidas del patrimonio…….. 84
21.5. Gestión del Capital……. 85

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS
22.1. Ingresos de actividades ordinarias……. 86
22.2. Otros ingresos por función…….. 86

23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES
23.1. Gastos de administración……. 87
23.2. Gastos por depreciación…….. 87
23.3. Otros gastos por función…….. 87
23.4. Ingresos financieros…….. 88
23.5. Costos financieros……. 88
23.6. Diferencias de cambio…….. 88
23.7. Resultado por unidades de reajustes…….. 88

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION…… 89

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS…… 91

26. INFORMACION POR SEGMENTOS……..... 92

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS
27.1. Juicios y acciones legales……... 97
27.2. Sanciones administrativas……..... 103

28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS……... 104

29. MEDIO AMBIENTE…….. 106

30. COSTOS POR PRESTAMOS……..... 106

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
31.1. Política de gestión de riesgos…….. 107
31.2. Factores de riesgo……. 107

31.3. Medición del riesgo……..... 119
31.4. Instrumentos financieros…….. 119

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE…….. 120

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION…… 120

34. HECHOS POSTERIORES …….. 121

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en miles de pesos - M$)

ACTIVOS	Nota N°	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	11.232.157	27.172.745
Otros activos financieros, corrientes	7	7.040.217	2.012.540
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.959.021	1.244.725
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	86.376.187	89.953.113
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	12.240	2.636
Inventarios, corrientes	11	474.416.036	391.376.323
Activos biológicos, corrientes		356.066	663.525
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	40.895.954	37.680.029
Total de activos corrientes		**622.287.878**	**550.105.636**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	2.664.630	2.722.649
Derechos por cobrar, no corrientes	9	4.560.180	11.691.984
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	14.011.148	11.658.158
Inventarios, no corrientes	11	229.406.289	209.194.476
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	1.348.326	2.748.709
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	76.629.992	75.666.378
Plusvalía	15	11.253.101	11.253.101
Propiedades, plantas y equipos	16	12.532.987	14.537.519
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	13.526.807	11.856.158
Propiedades de inversión	24	165.942.549	192.863.948
Activos por impuestos diferidos	17	71.087.025	63.268.117
Total de activos no corrientes		**602.963.034**	**607.461.197**
Total de activos		**1.225.250.912**	**1.157.566.833**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en miles de pesos - M$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	698.609.707	602.368.273
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	125.715.861	126.206.099
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	4.397.572	4.381.608
Otras provisiones, corrientes	20	4.165.871	4.352.190
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	321.710	2.227.970
Otros pasivos no financieros, corrientes		25.788	25.818
Total de pasivos corrientes		**833.236.509**	**739.561.958**
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	1.802.142	1.789.610
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	10.869.805	12.194.761
Otras provisiones, no corrientes	20	4.841.583	3.477.551
Pasivo por impuestos diferidos	17	8.619.166	9.607.118
Total de pasivos no corrientes		**26.132.696**	**27.069.040**
Total de pasivos		**859.369.205**	**766.630.998**
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas		182.156.921	206.129.553
Otras reservas	21	885.016	982.666
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**360.327.630**	**384.397.912**
Participaciones no controladoras	25	5.554.077	6.537.923
Patrimonio total		**365.881.707**	**390.935.835**
Total de patrimonio y pasivos		**1.225.250.912**	**1.157.566.833**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Resultados por Función		Nota	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2023 30.09.2023	01.07.2022 30.09.2022
		N°	M$	M$	M$	M$
Estados de Resultados						
Ingresos de actividades ordinarias		22	167.999.295	143.969.604	72.651.724	47.984.573
Costos de ventas			(127.836.921)	(107.729.305)	(56.772.863)	(35.930.882)
Ganancia bruta			**40.162.374**	**36.240.299**	**15.878.861**	**12.053.691**
Otros ingresos, por función		22	349.649	128.932	148.194	22.279
Gastos de administración		23	(35.727.089)	(31.247.953)	(12.857.904)	(10.556.202)
Otros gastos, por función		23	(374.339)	(212.669)	(265.189)	(34.270)
Ingresos financieros		23	2.397.653	2.789.259	19.885	1.043.768
Costos financieros		23 - 30	(39.123.339)	(21.574.045)	(12.573.956)	(8.911.106)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		13	(2.669.112)	(117.395)	(940.693)	(774.941)
Diferencias de cambio		23	(3)	(8.235)	(12)	(276)
Resultados por unidades de reajuste		23	2.125.413	3.567.547	514.520	433.176
Ganancia (pérdida), antes de impuestos			**(32.858.793)**	**(10.434.260)**	**(10.076.294)**	**(6.723.881)**
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias		17	7.900.357	16.820.631	1.083.515	6.159.558
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas			**(24.958.436)**	**6.386.371**	**(8.992.779)**	**(564.323)**
Ganancia (Pérdida)			**(24.958.436)**	**6.386.371**	**(8.992.779)**	**(564.323)**
Ganancia (pérdida), atribuible a						
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora			(23.972.632)	6.840.774	(8.640.453)	(376.624)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		25	(985.804)	(454.403)	(352.326)	(187.699)
Ganancia (pérdida)			**(24.958.436)**	**6.386.371**	**(8.992.779)**	**(564.323)**
Ganancias por acción						
Ganancia por acción básica						
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	$/acción	32	(19,5865)	5,5892	(7,0596)	(0,3077)
Ganancias por acción diluidas						
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	$/acción	32	(19,5865)	5,5892	(7,0596)	(0,3077)

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Resultados Integrales	Nota N°	01.01.2023 30.09.2023 M$	01.01.2022 30.09.2022 M$	01.07.2023 30.09.2023 M$	01.07.2022 30.09.2022 M$
Ganancia (pérdida)		**(24.958.436)**	**6.386.371**	**(8.992.779)**	**(564.323)**
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del périodo, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	13	(97.650)	298.708	20.269	340.939
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		**(97.650)**	**298.708**	**20.269**	**340.939**
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		**(97.650)**	**298.708**	**20.269**	**340.939**
Otro resultado integral,		**(97.650)**	**298.708**	**20.269**	**340.939**
Resultado integral total		**(25.056.086)**	**6.685.079**	**(8.972.510)**	**(223.384)**
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(24.070.282)	7.139.482	(8.620.184)	(35.685)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		(985.804)	(454.403)	(352.326)	(187.699)
Resultado integral total		**(25.056.086)**	**6.685.079**	**(8.972.510)**	**(223.384)**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios
Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		188.933.485	228.372.964
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(162.913.043)	(194.048.501)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(74.286.194)	(71.985.530)
Otros pagos por actividades de operación		(8.379.066)	(9.611.963)
Dividendos pagados		(1.916.677)	(16.522.589)
Dividendos recibidos		450	1.000
Intereses pagados		(54.495.739)	(29.460.013)
Intereses recibidos		1.608.518	1.265.731
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		15.633.606	(4.527.011)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**(95.814.660)**	**(96.515.912)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	13	0	168.648
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	0	(776.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		150.270	127.130
Compras de propiedades, plantas y equipos		(241.002)	(1.172.331)
Compras de activos intangibles		0	(78.218)
Otras entradas (salidas) de efectivo		0	(747.323)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(90.732)**	**(2.478.094)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	18.5	243.361.038	116.231.733
Total importes procedentes de préstamos	18.5	243.361.038	116.231.733
Pagos de préstamos	18.5	(158.806.895)	(20.035.526)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	18.5	(2.708.145)	(2.465.099)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	10.3	(1.881.194)	(1.712.050)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**79.964.804**	**92.019.058**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(15.940.588)	(6.974.948)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**(15.940.588)**	**(6.974.948)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6	27.172.745	32.498.405
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	**11.232.157**	**25.523.457**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios
Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos - M$)

Por el período terminado al 30.09.2023	Nota N°	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 01.01.2023		127.688.597	49.597.096	404.901	577.765	982.666	206.129.553	384.397.912	6.537.923	390.935.835
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)	25						(23.972.632)	(23.972.632)	(985.804)	(24.958.436)
Otro resultado integral	13			(97.650)		(97.650)		(97.650)	0	(97.650)
Resultado integral		0	0	(97.650)	0	(97.650)	(23.972.632)	(24.070.282)	(985.804)	(25.056.086)
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	1.958	1.958
Total de cambios en patrimonio		0	0	(97.650)	0	(97.650)	(23.972.632)	(24.070.282)	(983.846)	(25.054.128)
Saldo Final al 30.09.2023	**21 - 25**	**127.688.597**	**49.597.096**	**307.251**	**577.765**	**885.016**	**182.156.921**	**360.327.630**	**5.554.077**	**365.881.707**

Por el período terminado al 30.09.2022	Nota N°	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 01.01.2022		127.688.597	49.597.096	305.616	577.765	883.381	206.745.813	384.914.887	7.387.121	392.302.008
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)	25						6.840.774	6.840.774	(454.403)	6.386.371
Otro resultado integral	13			298.708		298.708		298.708	0	298.708
Resultado integral		0	0	298.708	0	298.708	6.840.774	7.139.482	(454.403)	6.685.079
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						(5.088.661)	(5.088.661)	0	(5.088.661)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	651	651
Total de cambios en patrimonio		0	0	298.708	0	298.708	1.752.113	2.050.821	(453.752)	1.597.069
Saldo Final al 30.09.2022	**21 - 25**	**127.688.597**	**49.597.096**	**604.324**	**577.765**	**1.182.089**	**208.497.926**	**386.965.708**	**6.933.369**	**393.899.077**

1. INFORMACION GENERAL

Socovesa S.A. (en adelante el "Grupo de Empresas Socovesa", "Empresas Socovesa", la "Compañía" o la "Sociedad") es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaría Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 Nº 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Único Tributario de la Sociedad es el Nº 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yáñez 2962, comuna de Providencia.

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

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 Nº 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

Las prácticas de gobierno corporativo de Empresas Socovesa se rigen por el siguiente marco legal: Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas; Reglamento de Sociedades Anónimas; Estatutos Sociales de Socovesa S.A.; Ley 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) - 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.; Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.; Inversiones San Miguel II SpA; Inversiones Santa Monserrat II Ltda.; Inversiones Lagos de Sur II Ltda. e Inversiones Santa Carolina II Ltda.

Descripción del Negocio

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

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

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 y Antofagasta.

- **Inmobiliaria Pilares S.A.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas en altura de la Región Metropolitana en un rango de precio que actualmente está entre UF 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 septiembre de 2023, los Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función Intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022, los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios y los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022; han sido preparados de acuerdo a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N°34 (NIC 34) "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés).

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2022, 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 2022 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 15 de marzo de 2023, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 21 de abril de 2023.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios al 30 de septiembre de 2023 y por el año terminado a 31 de diciembre de 2022.

- Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de septiembre de 2023 de la Sociedad han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante IASB), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo, por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 22 noviembre de 2023.

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 2023. La Sociedad no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aún no haya entrado en vigencia.

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

	Enmiendas	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIC 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
NIC 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023

NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Definición de Estimados Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además,

aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIC 1 Presentación de los Estados Financieros - Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de NIIF N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIC 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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

	Enmiendas	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2024
NIIF 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIC 7 e NIIF 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024
NIC 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Por determinar

NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la

cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

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

NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de NIIF 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de NIIF 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de NIIF16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la NIIF 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de NIIF 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con NIC 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma NIIF 16.

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

NIC 7 e NIIF 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la NIIF 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

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

NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio – Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio spot cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio spot porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa

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

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

Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados e NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar y deben ser aplicadas en forma retrospectiva, permitiendo la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

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

2.4. Bases de consolidación

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

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

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

Los saldos y transacciones del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en el rubro “Patrimonio; Participaciones no controladoras” en el Estado Consolidado de Situación Financiera.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación				
			30.09.2023			31.12.2022	30.09.2022
			Directo	Indirecto	Total	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	1		33,330000	33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.		0,000250	99,999750	100,000000	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.			99,990000	99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999900		99,999900	99,999900	99,999900
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,999999	0,000001	100,000000	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.		99,998140		99,998140	99,998140	99,998140
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.		99,999947		99,999947	99,999947	99,999947
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,999998		99,999998	99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000	100,000000

(1) Estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

Para que exista control sobre una participada, el inversor tiene que estar expuesto a, o tener derecho sobre, los retornos variables de su involucración en la participada. Los retornos pueden ser positivos, negativos o ambos y no se limitan a los retornos habituales derivados de la tenencia de acciones.

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

(actividades relevantes).

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

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

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

2.6. Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional del Grupo de Empresas Socovesa es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los Estados Financieros Consolidados.

Transacciones y saldos

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

Tipos de cambio

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

Fecha	30.09.2023 $	31.12.2022 $	30.09.2022 $
Unidad de Fomento	36.197,53	35.110,98	34.258,23
Dólar	895,60	855,86	960,24

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 30 de septiembre de 2023 un 0,11% del total de activos consolidados (0,13% al 31 de diciembre de 2022) y los resultados que representan un -0,38% del resultado total consolidado (2,51% al 30 de septiembre de 2022); 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 y 21.4 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.7. Entidades Asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa pero no tiene 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 realizados pagos, en nombre de la asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

2.8. Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes. Esta información se detalla en nota 26 a los estados financieros consolidados intermedios.

2.9. Propiedades, plantas y equipos

Los terrenos de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo, menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere.

Para el resto de los activos fijos, su reconocimiento inicial es al costo, y en su medición posterior

son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

Las construcciones y obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación a la inversión promedio acumulada susceptible de activación.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.
- Gastos estimados necesarios para un futuro desmantelamiento, retiro o rehabilitación del lugar sobre el cual se construye el activo.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal y considera los valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los Estados de Resultados Integrales.

Al cierre de los presentes estados financieros, el grupo de empresas Socovesa, no tiene registrado en este rubro estimaciones de costos por desmantelamiento, remoción y/o rehabilitación de activos. Así como tampoco, existen indicios de deterioro del valor de estos activos de la empresa.

2.10. Propiedades de inversión

Se incluyen principalmente los terrenos y sus urbanizaciones, que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas, plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos, y no serán ocupados antes de 2 años en proyectos de construcción por el Grupo (ver nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de

transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

2.11. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en "Plusvalía". El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en asociadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la asociada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro.

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

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

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

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

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 2022 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 36.

Al 30 de septiembre de 2023 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la marca "Almagro".

Servidumbres y Derechos de Agua

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre y derechos de agua que se presentan a costo histórico en el reconocimiento inicial. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil indefinida y se registran a costo menos las pérdidas por deterioro.

Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos. Los costos incurridos en proyectos de desarrollo se reconocen como activo intangible cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- Existe la capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Es posible demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- Es posible valorar, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El Grupo de Empresas Socovesa al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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 (netos de rendimiento) incurridos en este proceso se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (nota 30 a los estados financieros consolidados intermedios). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro “Costos financieros” (nota 23.5 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.14. Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros no derivados, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación (ver nota 13 a los estados financieros consolidados intermedios) y los activos no corrientes mantenidos para la venta, en tres categorías:

(i) Costo amortizado

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

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

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones: (i) se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales cumplen con el criterio SPPI. Estas inversiones se reconocen en el

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

Al 30 de septiembre de 2023 , la Sociedad no presenta este tipo de activos financieros.

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 30 de septiembre de 2023 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 Consolidados Intermedios 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:

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

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

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

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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 sea mayor a doce meses a la fecha de cierre de los estados financieros. Y los terrenos que no tienen definido un plan de desarrollo antes de doce meses, a la fecha de cierre de los estados financieros.

2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son las dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El valor de libros del activo se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados en el rubro "Otros gastos, por función". Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta "Otros gastos, por función" en el estado de resultados.

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la NIIF 9, y se presentan en nota 9 a los estados financieros consolidados intermedios.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene definida su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de incobrabilidad de tales deudores, basado en el modelo simplificado de pérdidas crediticias esperadas establecido en NIIF 9. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos con superioridad a un año de cada cliente, ajustada de acuerdo a variables

macroeconómicas, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a los clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo (Entidades Bancarias). También se establecen provisiones cuando se protestan documentos de los deudores comerciales y/o se han 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 (ver nota 21 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a proveedores, anticipos y depósitos de clientes, obligaciones por compras de terrenos, anticipos de contratos de construcción y retenciones, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.21. Otros pasivos financieros corrientes

Los préstamos bancarios, obligaciones con el público y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados Integrales durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

El Grupo de Empresas Socovesa determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la ley de impuesto a la renta y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera de la Sociedad. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los Estados Financieros Consolidados. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente

activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

2.23. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo del derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 (Beneficios del Personal).

2.24. Provisiones

Las provisiones se estiman por el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado; es probable que requiera una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y puede hacerse una estimación fiable del monto de la obligación (nota 20 a los estados financieros consolidados intermedios).

La Sociedad no tiene registrada provisiones por indemnización por años de servicios, por no tener pactado el beneficio.

La Sociedad revisa periódicamente la cuantificación de las provisiones considerando la mejor información disponible.

2.25. Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor justo cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones estatales relacionadas con costos, se difieren como pasivo y se reconocen en el estado de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costos que pretenden compensar. Las subvenciones estatales relacionadas con la adquisición de propiedad, planta y equipos se presentan netas del valor del activo correspondiente y se abonan en el estado de resultados sobre una base lineal durante las vidas esperadas de los activos.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones gubernamentales principalmente referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en la Zona Austral del país. Este beneficio se registra como un menor costo de mano de obra en la

existencia y se reconoce en resultado cuando se costean las unidades vendidas; contra el reconocimiento de un activo en el rubro “Activos por impuestos corrientes 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 actue 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

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

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

El activo por derecho de uso se deprecia utilizando el método lineal desde la fecha de inicio hasta

el final del período de vida útil estimada, de acuerdo al plazo del contrato y considerando las futuras renovaciones. Además, el activo por derecho de uso se reduce por pérdidas por deterioro del valor.

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

Los arrendamientos de corto plazo, igual o inferior a un año, o arrendamiento de activos de bajo valor se exceptúan de la aplicación de los criterios de reconocimiento descritos anteriormente, reconociendo los pagos por arrendamiento como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

La Sociedad presenta los activos por derecho de uso en el rubro de “Propiedades, plantas y equipos” y las obligaciones asociadas en “Pasivos por arrendamientos”, corrientes y no corrientes, dentro de los Estados Consolidados de Situación Financiera.

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

2.29. 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.

2.33. Reclasificaciones

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el período terminado al 30 de septiembre de 2023. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del ejercicio anterior.

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 11 de abril de 2008, aprobó la Política de Inversiones y Financiamiento (la cual aún se encuentra vigente) que se señala a continuación:

3.1. Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa, a través de sus filiales inmobiliarias, está invirtiendo constantemente en terrenos para el desarrollo de su negocio inmobiliario, y la política es mantener un stock de terrenos equivalente a entre 3 y 5 años de uso.

La compra de terrenos es financiada con el capital propio de la compañía. Las líneas que se tienen con los bancos son para capital de trabajo, las cuales están garantizadas con activos inmobiliarios, principalmente terrenos. Adicionalmente, para no sobre exigir el financiamiento con los bancos, se han realizado compras de terrenos con créditos directos de los vendedores. En el caso de las asociaciones, el aporte de los socios al capital original que se genera al crear las sociedades, se destina a la compra de los terrenos que posteriormente se hipotecan con el fin de obtener líneas para la operación de estas empresas.

Las filiales inmobiliarias de la Sociedad cuentan con un equipo de desarrollo orientado a identificar y aprovechar aquellas oportunidades de negocios que le permitan crecer en forma rápida y con márgenes atractivos en los distintos segmentos de casas, departamentos, oficinas y otros productos inmobiliarios.

Empresas Socovesa busca ingresar a nuevos nichos de mercado que presenten oportunidades para el desarrollo de proyectos con rentabilidades atractivas, o en nuevos mercados geográficos que han mostrado interesantes niveles de crecimiento en su actividad económica, replicando el modelo de negocios actual.

Adicionalmente a los proyectos que están hoy en desarrollo (nota 11 a los estados financieros consolidados intermedios), la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

El Grupo de Empresas Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

Al respecto, la Sociedad ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos, o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

Los financiamientos alternativos corresponden a:

- Deuda directa con vendedores de terrenos: Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios, existen compras de terrenos financiados con deuda directa adquirida con los vendedores (nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios).

Estas tienen una estructura de pago para cada caso en particular, que va desde 1 año hasta 4 años contados desde la firma de la escritura de compraventa.

- Opciones de compraventa: Existen promesas de compraventa que más que una forma de financiamiento, corresponden a compromisos adquiridos con los vendedores de estos terrenos.

Estos derechos podemos ejercerlos o cederlos a otras empresas del grupo. Cualquiera sea la opción, la forma última de financiamiento es con capital de trabajo. Actualmente se mantiene vigente una promesa de compraventa de terrenos que contienen opciones que solo pueden ser ejercidas por algunas filiales del Grupo, que para efectos de presentación a nivel consolidado se eliminan (ver nota 14 y 27.1.c a los estados financieros consolidados intermedios).

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

La filial Socovesa Inmobiliaria 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 los Inventario corrientes y 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. Estas estimaciones están basadas en el mejor conocimiento de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios. Sin embargo, es posible que acontecimientos en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría, conforme a lo establecido en NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros. Las estimaciones y supuestos que pudiesen causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en los próximos años se presentan a continuación:

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles

El Grupo de Empresas Socovesa evalúa anualmente si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la nota 2.13 a los estados financieros consolidados intermedios. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en nota 15 a los estados financieros consolidados intermedios.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2022 arrojaron lo siguiente:

Para la Plusvalía comprada, el valor económico de las participaciones accionarias de la Compañía es menor al valor libro reconocido de Almagro, lo cual indica que existe un deterioro parcial del activo (ver nota 15 a los estados financieros consolidados intermedios).

En cuanto a la marca Almagro, el valor resultante de la valuación es superior al valor libro neto reconocido por Socovesa S.A., lo cual indica que no existe deterioro del activo Marca (ver nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios).

5.2. Valor razonable de derivados

El valor razonable de los instrumentos derivados se determina usando técnicas de valuación. El Grupo de Empresas Socovesa aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada estado de situación financiera.

5.3. Activo por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos requiere la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. La Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

5.4. Estimación provisión garantía legal

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene una provisión de garantía post-venta, que corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

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 y cuando la realización del ingreso sea prácticamente cierta, de manera de no dar reconocimiento al ingreso que quizá no sea nunca objeto de realización.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Efectivo en caja	110.670	116.112
Saldos en bancos	8.888.093	11.224.205
Fondos mutuos (a)	2.233.394	15.779.594
Depósitos a plazo a corto plazo (b)	0	52.834
Efectivo y equivalentes al efectivo	**11.232.157**	**27.172.745**

La composición del rubro por tipo de moneda al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	$ Chilenos	11.232.157	27.172.745
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		**11.232.157**	**27.172.745**

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen restricciones de uso para alguna partida de efectivo y efectivo equivalente.

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

Al 30 de Septiembre de 2023								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original M$	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre $	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	Total M$
29.09.2023	Banchile, Capital Empresarial, Serie A	$	55.288	39.083,0117	1.415,2736	55.288	25	55.313
29.09.2023	Banchile, Capital Empresarial, Serie A	$	170.125	120.261,2105	1.415,2736	170.125	78	170.203
29.09.2023	Banchile, Capital Financiero, Serie P1	$	130.000	126.756,2938	1.026,0932	130.000	64	130.064
29.09.2023	Bice, Tesorería, Serie Clásica	$	200.558	53.036,8529	3.783,3346	200.558	98	200.656
29.09.2023	Estado, Solvente, Serie I	$	999.428	662.436,9783	1.509,4779	999.428	507	999.935
29.09.2023	Santander, Money Market, Serie Corporativa	$	15.224	11.334,6547	1.343,7763	15.224	7	15.231
29.09.2023	Santander, Money Market, Serie Corporativa	$	313.044	233.072,5259	1.343,7763	313.044	153	313.197
29.09.2023	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	105.590	63.925,7714	1.652,5645	105.590	51	105.641
29.09.2023	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	207.812	125.812,1835	1.652,5645	207.812	101	207.913
29.09.2023	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	25.205	4.250,3276	5.932,8885	25.205	12	25.217
29.09.2023	Santander, Money Market, Serie Universal	$	10.020	1.766,4940	5.674,7198	10.020	4	10.024
Totales						**2.232.294**	**1.100**	**2.233.394**

Al 31 de diciembre de 2022								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original M$	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre $	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	Total M$
30.12.2022	Banchile, Capital Empresarial, Serie A	$	496.268	376.968,9016	1.317,1873	496.268	271	496.539
30.12.2022	Banchile, Capital Empresarial, Serie A	$	260.000	197.497,9142	1.317,1873	260.000	142	260.142
30.12.2022	BCI, Competitivo, Serie E	$	9.780.996	867.025,2744	11.288,0796	9.780.996	6.054	9.787.050
30.12.2022	Bice, Liquidez Pesos, Serie Inversionista	$	97.687	76.661,5246	1.274,9855	97.687	55	97.742
30.12.2022	Estado, Solvente, Serie A	$	70.020	36.694,2042	1.909,3367	70.020	42	70.062
30.12.2022	Estado, Solvente, Serie I	$	1.658.271	1.191.966,5848	1.392,0793	1.658.271	1.041	1.659.312
30.12.2022	Estado, Solvente, Serie I	$	625.205	449.397,9302	1.392,0793	625.205	392	625.597
30.12.2022	Santander, Money Market, Serie Corporativa	$	1.930.558	1.553.424,6899	1.243,4935	1.930.558	1.116	1.931.674
30.12.2022	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	850.987	556.589,9551	1.529,8096	850.987	489	851.476
Totales						**15.769.992**	**9.602**	**15.779.594**

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

Al 31 de diciembre de 2022								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original M$	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	Total M$
29.09.2022	Banco de Chile	$	51.445	2,700%	05.01.2023	51.445	1.389	52.834
Totales						**51.445**	**1.389**	**52.834**

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos Financieros, corrientes y no corrientes (ver nota 2.14 a los estados financieros consolidados intermedios) al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	30 de septiembre de 2023			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M$	Activos financieros a costo amortizado M$	Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales M$	Total M$
Pagarés (a)	191.541	1.071.452	0	1.262.993
Instrumentos Derivados	5.777.224	0	0	5.777.224
Total Corriente	**5.968.765**	**1.071.452**	**0**	**7.040.217**
Pagarés (a)	0	2.660.099	0	2.660.099
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	**4.531**	**2.660.099**	**0**	**2.664.630**
Total	**5.973.296**	**3.731.551**	**0**	**9.704.847**

Instrumentos Financieros	31 de diciembre de 2022			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M$	Activos financieros a costo amortizado M$	Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales M$	Total M$
Pagarés (a)	550.994	783.749	0	1.334.743
Déposito a Plazo (b)	677.797	0	0	677.797
Total Corriente	**1.228.791**	**783.749**	**0**	**2.012.540**
Pagarés (a)	0	2.718.118	0	2.718.118
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	**4.531**	**2.718.118**	**0**	**2.722.649**
Total	**1.233.322**	**3.501.867**	**0**	**4.735.189**

a. El detalle de los Pagarés al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo	30.09.2023		31.12.2022	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
					%	M$	M$	M$	M$
Aguas Andinas S.A.	01-06-2023	01-06-2033	1.902,27	UF	4,33%	69.618	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	09-11-2021	09-11-2031	2.678,23	UF	1,36%	0	0	95.496	0
Aguas Andinas S.A.	17-06-2022	17-06-2032	3.718,52	UF	1,93%	0	0	131.922	0
Aguas Andinas S.A.	01-07-2022	01-07-2032	1.577,26	UF	2,06%	0	0	55.951	0
Aguas Andinas S.A.	07-07-2022	07-07-2032	3.330,11	UF	2,06%	0	0	118.092	0
Aguas Andinas S.A.	20-07-2022	20-07-2032	1.535,82	UF	2,06%	0	0	54.423	0
Aguas Andinas S.A.	14-10-2022	14-10-2032	1.250,65	UF	2,47%	0	0	44.143	0
Aguas Andinas S.A.	07-06-2023	07-06-2033	1.878,36	UF	4,33%	68.920	0	0	0
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	294.491	0	0	276.202
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	0	304.902	0	288.153
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	167.045	0	158.511
Aguas Araucanía S.A.	22-12-2022	22-12-2034	902,99	UF	2,92%	0	33.419	0	0
Aguas Araucanía S.A.	19-05-2023	19-05-2034	1.200,18	UF	4,03%	0	44.076	0	0
Aguas Cordillera S.A.	12-03-2021	12-03-2031	1.421,00	UF	1,19%	53.003	0	50.967	0
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%	0	0	43.430	0
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%	95.811	0	90.652	0
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%	145.337	0	137.511	0
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	0	293.813	0	274.743
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	0	81.687	0	76.428
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	0	43.794	0	41.388
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	66.180	0	62.324
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	99.268	0	93.444
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	11.921	0	11.235
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	28.836	0	27.363
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	42.142	0	39.989
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%	0	1.823	0	1.740
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	1.042,92	UF	2,03%	0	42.105	0	40.232
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	20,61	UF	2,03%	0	836	0	799
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	85,49	UF	1,88%	0	3.362	0	3.216
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	752,91	UF	1,88%	0	29.600	0	28.315
Aguas San Pedro S.A.	27-10-2019	27-10-2034	13,47	UF	1,64%	0	520	0	499
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	858,64	UF	1,59%	0	33.024	0	31.659
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	1.321,41	UF	1,59%	0	50.822	0	48.719
Aguas San Pedro S.A.	25-04-2022	25-04-2037	1.517,01	UF	1,83%	0	56.357	0	53.929
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%	78.258	0	75.877	0
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%	41.170	0	39.917	0
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	22.957	0	21.974	0
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	109.442	0	104.168	0
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	283.986	0	270.220	0
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	0	6.383	0	5.972
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	380.938	0	362.240
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	202.660	0	192.685
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	317.849	0	300.197
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	46.114	0	43.501
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	270.623	0	254.635
Total						**1.262.993**	**2.660.099**	**1.334.743**	**2.718.118**

b. El detalle de los Depósitos a plazo al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022							
Fecha de Colocación	**Entidad**	**Moneda**	**Capital Moneda Original**	**Tasa periodo %**	**Vencimiento**	**Capital Invertido M$**	**Saldo al 31.12.2022 M$**
14-03-2022	BANCO CHILE	USD	59.139	2,134%	17-02-2023	47.458	51.543
18-07-2022	BANCO CHILE	USD	303.253	2,000%	15-03-2023	285.103	263.132
18-07-2022	BANCO CHILE	USD	309.144	2,000%	15-03-2023	290.642	268.244
24-11-2022	BANCO CHILE	USD	110.370	0,729%	24-01-2023	100.657	94.878
Totales						**723.860**	**677.797**

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos no Financieros corrientes al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Al 30 de Septiembre de 2023			
Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Pagos por amortizar (1)	1.287.116	0	1.287.116
Valores en garantía	371.898	0	371.898
Seguros pagados por anticipado	297.725	0	297.725
Publicidad anticipada	2.282	0	2.282
Total	**1.959.021**	**0**	**1.959.021**

Al 31 de diciembre de 2022			
Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Pagos por amortizar (1)	674.150	0	674.150
Valores en garantía	439.488	0	439.488
Seguros pagados por anticipado	131.087	0	131.087
Total	**1.244.725**	**0**	**1.244.725**

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

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

9.1 La composición del rubro "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes" al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Al 30 de Septiembre de 2023			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Clientes ventas viviendas (a)	48.755.610	0	48.755.610
Documentos por cobrar (b)	29.779.209	0	29.779.209
Otras cuentas por cobrar	2.116.656	1.649.078	3.765.734
Clientes contratos suma alzada con terceros (c)	0	3.054.295	3.054.295
Clientes ventas varias	1.353.407	27.695	1.381.102
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	854.704	0	854.704
Anticipo a proveedores	402.341	287.595	689.936
Cuentas corrientes del personal	222.186	0	222.186
Fondo a rendir	200.906	5.541	206.447
Fondos a Rendir (compra de terreno en proceso)	139.862	0	139.862
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(846.040)	(1.626.858)	(2.472.898)
Total	**82.978.841**	**3.397.346**	**86.376.187**

Al 31 de diciembre de 2022			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Clientes ventas viviendas (a)	49.207.691	0	49.207.691
Documentos por cobrar (b)	34.021.719	0	34.021.719
Otras cuentas por cobrar	1.782.468	1.649.078	3.431.546
Clientes contratos suma alzada con terceros (c)	0	2.957.689	2.957.689
Clientes ventas varias	600.802	27.695	628.497
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	934.816	0	934.816
Anticipo a proveedores	281.825	287.595	569.420
Cuentas corrientes del personal	291.697	0	291.697
Fondo a rendir	506.185	5.891	512.076
Fondos a Rendir (compra de terreno en proceso)	0	0	0
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(975.180)	(1.626.858)	(2.602.038)
Total	**86.652.023**	**3.301.090**	**89.953.113**

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; al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen contratos de construcción vigentes.

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

Ingeniería y Construcción	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Edificación y Obras Civiles	3.054.295	2.957.689
Otras Especialidades	27.695	27.695
Total	**3.081.990**	**2.985.384**

9.3 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

Al 30 de Septiembre de 2023			
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	43.771.023	3.397.346	47.168.369
Con vencimiento entre tres y seis meses	27.159.613	0	27.159.613
Con vencimiento mayor a seis meses	12.048.205	0	12.048.205
Total	**82.978.841**	**3.397.346**	**86.376.187**

Al 31 de diciembre de 2022			
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	48.225.415	3.301.090	51.526.505
Con vencimiento entre tres y seis meses	20.979.701	0	20.979.701
Con vencimiento mayor a seis meses	17.446.907	0	17.446.907
Total	**86.652.023**	**3.301.090**	**89.953.113**

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

Al 30 de Septiembre de 2023			
Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Saldo inicial al 01.01.2023	975.180	1.626.858	2.602.038
Aumentos (disminuciones) del período	(129.140)	0	(129.140)
Saldo final	**846.040**	**1.626.858**	**2.472.898**

Al 31 de diciembre de 2022			
Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Saldo inicial al 01.01.2022	661.035	2.186.783	2.847.818
Aumentos (disminuciones) del período	314.145	(559.925)	(245.780)
Saldo final	**975.180**	**1.626.858**	**2.602.038**

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

Al 30 de Septiembre de 2023			
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	73.613.181	3.054.295	76.667.476
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	1.260.280	0	1.260.280
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	461.726	0	461.726
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	5.711.178	0	5.711.178
Saldos vencidos sobre 365 días	1.932.476	343.051	2.275.527
Total	**82.978.841**	**3.397.346**	**86.376.187**

Al 31 de diciembre de 2022			
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	78.517.671	2.957.689	81.475.360
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	1.054.737	0	1.054.737
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.809.677	0	2.809.677
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.671.516	350	2.671.866
Saldos vencidos sobre 365 días	1.598.422	343.051	1.941.473
Total	**86.652.023**	**3.301.090**	**89.953.113**

9.6 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Documentos por cobrar (ver nota nota 9.1 letra b)	3.188.193	10.372.648
Clientes por venta de colegio	1.371.987	1.319.336
Total	**4.560.180**	**11.691.984**

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 Nº 44, 146 y 147 de la Ley Nº 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los traspasos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio anual, en pesos de un 13,03% a septiembre de 2023 (de un 10,13% a septiembre de 2022 y 11,02% a diciembre de 2022), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija anual en UF de un 1% al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y al 31 de diciembre de 2022.

Los préstamos a Madagascar SpA. son en UF con un interés del 2,5% anual, compuesto base 360 días; con vencimiento a más tardar el día 22 de enero de 2026.

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

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y al 31 de diciembre de 2022 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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
						30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$	M$	M$
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Préstamos	con vencimiento	Asociada	UF	0	0	14.011.148	11.658.158
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	12.240	2.522	0	0
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	0	114	0	0
Total						**12.240**	**2.636**	**14.011.148**	**11.658.158**

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes	
						30.09.2023	31.12.2022
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	3.275.409	3.854.903
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	1.122.123	526.665
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CLP	40	40
Total						**4.397.572**	**4.381.608**

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

					M$			
RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION		30.09.2023	Efecto en resultados (cargo) / abono	30.09.2022	Efecto en resultados (cargo)/abono
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Asociada	Traspasos de fondos cargos	1	1.750.686		1.712.050	
			Reajustes devengados (activo)		366.237	366.237	875.066	875.066
			Intereses devengados (activo)		236.067	236.067	173.493	173.493
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)		25.161	(25.161)	27.930	(27.930)
			Reajustes devengados (pasivo)		101.708	(101.708)	355.083	(355.083)
			Compra de derechos				66.166	
			Pago compra de derechos				66.166	
			Facturas recibidas (arriendos)		1.344.674	(1.344.674)	1.216.566	(1.216.566)
			Pago de Facturas recibidas (arriendos)		1.344.674		1.216.566	
			Traspasos de fondos cargos	1	706.363			
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Facturación emitida				796.665	796.665
			Pago de facturación emitida				796.665	
76.959.890-1	Siena Constructora S.A.	Accionistas comunes en Filial	Facturas recibidas (Estados de pago)				1.777.630	
			Pago de Facturas recibidas				1.777.630	
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Relacionada con Director	Compras		1.992	(1.992)	994	(994)
			Pago de Facturas recibidas		1.992		994	
			Pago de facturación emitida				12.986	
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)		2.336		2.113	
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)		2.336		2.113	
			Gastos comunes emitidos		860		770	
			Pago de gastos comunes		974		847	
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)		83.680	83.680	75.707	49.569
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)		74.280		66.895	
			Facturación emitida (servicios)		20.841	17.513	15.620	8.674
			Pago de facturación emitida (servicios)		20.523		15.620	
			Otros abonos				6.000	
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)		19.603	(19.603)	48.997	(48.997)
			Traspasos de fondos abonos	2	575.855			
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos		59.510	(59.510)	39.930	(39.930)
7.259.661-7	Rene Castro Delgado	Director de la Matriz	Asesorías		48.405	(48.405)	25.092	(25.092)
4.335.173-7	Mauricio Cruz Guzmán y Otros	Relacionada con Acc. de Filial	Pago venta terreno				273.418	

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

	M$	
DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	**30.09.2023**	**30.09.2022**
Traspasos de fondos (cargos)	(2.457.049)	(1.712.050)
Traspasos de fondos abonos	575.855	0
Flujo de efectivo neto de pagos de préstamos a entidades relacionadas	**(1.881.194)**	**(1.712.050)**

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 y Vicepresidente del Directorio de Socovesa S.A., el Gerente General Corporativo y un miembro que participa en los directorios de las Filiales Directas.

Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo Nº 33 de la Ley Nº 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 fijó los siguientes montos para el período mayo 2023 a abril 2024 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 14 de abril de 2022 para el periodo mayo 2022 a abril 2023 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 22 de abril de 2021 para el periodo mayo 2021 a abril 2022).

a) Dietas por asistencia a sesiones

Para el período mayo 2023 a abril 2024, mayo 2022 a abril 2023 y mayo 2021 a abril 2022.

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 Nº 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular Nº 1956 de la Comisión para el Mercado Financiero, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 fijó los siguientes montos para el período mayo 2023 a abril 2024 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 14 de abril de 2022 para el período mayo 2022 a abril 2023 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 22 de abril de 2021 para el periodo mayo 2021 a abril 2022).

Para el período mayo 2023 a abril 2024, mayo 2022 a abril 2023 y mayo 2021 a abril 2022.

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

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.09.2023				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Comité de Directores M$	Participación M$	Total M$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2023 al 30.09.2023	112.924	0	0	112.924
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2023 al 30.09.2023	53.236	0	0	53.236
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	35.819	8.941	0	44.760
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	40.330	0	0	40.330
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	40.330	8.941	0	49.271
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	40.330	8.941	0	49.271
Fabiola Negrón Granzotto	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	40.330	0	0	40.330
Total			**363.299**	**26.823**	**0**	**390.122**

Retribución Directorio		30.09.2022				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Comité de Directores M$	Participación M$	Total M$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2022 al 30.09.2022	102.761	0	51.608	154.369
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2022 al 30.09.2022	48.444	0	7.038	55.482
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2022 al 30.09.2022	36.700	13.607	7.038	57.345
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2022 al 30.09.2022	36.700	0	7.038	43.738
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2022 al 30.09.2022	36.700	13.607	7.038	57.345
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2022 al 30.09.2022	36.700	8.349	7.038	52.087
María Verónica Morales Mena	Director	01.01.2022 al 14.04.2022	11.799	5.257	0	17.056
Fabiola Negrón Granzotto	Director	01.01.2022 al 30.09.2022	24.901	0	7.038	31.939
Total			**334.705**	**40.820**	**93.836**	**469.361**

Remuneración de Ejecutivos Principales

La Sociedad y sus filiales tienen establecido para sus ejecutivos principales, un régimen de remuneraciones fijas y un plan de participaciones variables por cumplimiento de objetivos anuales y/o de aportación a los resultados de la Sociedad.

Las participaciones variables se provisionan al cierre del ejercicio (devengo) y son pagadas en el periodo siguiente una vez aprobados los estados financieros del año anterior.

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones pagadas en el periodo, de los ejecutivos principales de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	30.09.2023		30.09.2022	
	Cantidad de ejecutivos	M$	Cantidad de ejecutivos	M$
Sueldos fijos y participaciones	13	2.168.454	13	3.076.870
Total		**2.168.454**		**3.076.870**

Remuneración de Directores en Filiales

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 para los Señores Directores de las Filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. y Almagro S. A.,es el siguiente:

Retribución Directorio Filiales			30.09.2023			
Nombre		Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Participación M$	Total M$
Javier Gras Rudloff	1	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	82.288	985	83.273
Hugo Ovando Zeballos	2	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	116.094	1.254	117.348
Mauricio Varela Labbe	3	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	12.088	394	12.482
Blas Troncoso Montegu	3	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	12.088	394	12.482
Andrea Wormald Langdon	3	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	15.151	394	15.545
Total				**237.709**	**3.421**	**241.130**

Retribución Directorio Filiales			30.09.2022			
Nombre		Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Participación M$	Total M$
Javier Gras Rudloff	1	Director	01.01.2022 al 30.09.2022	74.953	27.302	102.255
René Castro Delgado		Director	01.01.2022 al 30.09.2022	32.287	25.174	57.461
Hugo Ovando Zeballos	2	Director	01.01.2022 al 30.09.2022	135.210	29.430	164.640
Mauricio Varela Labbe	3	Director	01.01.2022 al 30.09.2022	27.518	10.921	38.439
Blas Troncoso Montegu	3	Director	01.01.2022 al 30.09.2022	27.518	10.921	38.439
Andrea Wormald Langdon	3	Director	01.01.2022 al 30.09.2022	14.219	0	14.219
Total				**311.705**	**103.748**	**415.453**

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

(2) Cargo de Presidente en Almagro S.A..

(3) El monto de la retribución de estos ejecutivos está contenida en el punto anterior “Remuneración de Ejecutivos Principales”.

11. INVENTARIOS

a) La composición del rubro al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Clases de Inventarios	Desarrollo Inmobiliario					
	30 de septiembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
	Inventario Corriente M$	Inventario No Corriente M$	Total M$	Inventario Corriente M$	Inventario No Corriente M$	Total M$
Terrenos	0	129.724.685	129.724.685	0	100.460.714	100.460.714
Viviendas terminadas	126.785.899	1.682.359	128.468.258	120.223.554	2.797.478	123.021.032
Viviendas recibidas en parte de pago	18.285.903	0	18.285.903	15.823.721	0	15.823.721
Otros inventarios	730.652	275.710	1.006.362	736.290	275.710	1.012.000
Obras en ejecución	328.613.582	97.723.535	426.337.117	254.592.758	105.660.574	360.253.332
Total	**474.416.036**	**229.406.289**	**703.822.325**	**391.376.323**	**209.194.476**	**600.570.799**

Para el período terminado al 30 de septiembre de 2023 y para el año terminado al 31 de diciembre de 2022 la unidad de negocio Ingeniería y Construcción, no mantenía saldos de inventario.

b) Rebaja de Inventarios reconocidos como costo y gasto financiero que forma parte del costo

El Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Desarrollo Inmobiliario	119.977.077	102.471.744
Totales	**119.977.077**	**102.471.744**

El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período es el siguiente:

Gastos financieros que forman parte del costo reconocidos en el período	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Desarrollo Inmobiliario	7.005.793	3.207.745
Totales	**7.005.793**	**3.207.745**

c) Información adicional

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, existen inventarios (terrenos, viviendas terminadas y obras en ejecución) pignorados en garantía de obligaciones financieras (ver nota 28.b a los estados financieros consolidados intermedios).

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

12.1 Activos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Impuestos por recuperar de años anteriores	**1.865.991**	**1.701.296**
Pagos provisionales mensuales	2.621.262	4.629.810
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	0	3.784.630
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.363.478	8.780.825
Otros créditos por aplicar a la renta	930.990	2.860.618
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	39.210.186	29.947.841
Impuestos por recuperar año actual	**53.125.916**	**50.003.724**
Activos por impuestos corrientes (bruto)	**54.991.907**	**51.705.020**
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	**(569.146)**	**(2.168.833)**
Impuestos por recuperar, parte no corriente	**(13.526.807)**	**(11.856.158)**
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	**40.895.954**	**37.680.029**

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.363.478	8.780.825
Iva crédito fiscal	3.163.329	3.075.333
Total	**13.526.807**	**11.856.158**

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Impuesto a la renta del año	883.949	4.379.982
Otros impuestos a la renta por pagar del año	6.907	16.821
Impuesto a la renta	**890.856**	**4.396.803**
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	**(569.146)**	**(2.168.833)**
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	**321.710**	**2.227.970**

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

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de Septiembre de 2023										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2023 M$	Participación en Ganancia (Pérdida) M$	Otros Incrementos o (Decrementos) M$	Diferencia de Conversión M$	Provisión déficit asociadas M$	Saldo al 30.09.2023 M$
Madagascar SpA.	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1.206.736	(2.573.032)	0	0	1.366.297	1
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.541.972	(95.998)	0	(97.650)	0	1.348.324
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(82)	0	0	82	1
Total					**2.748.709**	**(2.669.112)**	**0**	**(97.650)**	**1.366.379**	**1.348.326**

Al 31 de diciembre de 2022										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2022 M$	Participación en Ganancia (Pérdida) M$	Otros Incrementos o (Decrementos) M$	Diferencia de Conversión M$	Provisión déficit asociadas M$	Saldo al 31.12.2022 M$
Madagascar SpA. (1)	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1.862.696	(1.431.960)	776.000	0	0	1.206.736
Inversiones Los Andes S.A. (2)	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.255.335	287.782	(100.430)	99.285	0	1.541.972
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(2.366)	0	0	2.366	1
Total					**3.118.032**	**(1.146.544)**	**675.570**	**99.285**	**2.366**	**2.748.709**

Al 30 de septiembre de 2022										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2022 M$	Participación en Ganancia (Pérdida) M$	Otros Incrementos o (Decrementos) M$	Diferencia de Conversión M$	Provisión déficit asociadas M$	Saldo al 30.09.2022 M$
Madagascar SpA. (1)	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1.862.696	(276.772)	776.000	0	0	2.361.924
Inversiones Los Andes S.A. (2)	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.255.335	159.991	(100.430)	298.708	0	1.613.604
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(614)	0	0	614	1
Total					**3.118.032**	**(117.395)**	**675.570**	**298.708**	**614**	**3.975.529**

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 30 de Septiembre de 2023								
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$
Madagascar SpA.	48,50%	1.718.884	64.322.592	16.227	68.842.354	3.166.565	(8.471.785)	(5.305.220)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.333.161	7.629.398	763.982	1.003.678	2.130.812	(2.643.073)	(512.261)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	1.408	0	7.835	0	0	(163)	(163)
Total		**3.053.453**	**71.951.990**	**788.044**	**69.846.032**	**5.297.377**	**(11.115.021)**	**(5.817.644)**

Al 30 de septiembre de 2022								
	% 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$
Madagascar SpA.	48,50%	2.165.195	61.385.944	786.207	57.894.985	6.031.817	(6.602.481)	(570.664)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	5.034.538	9.131.882	4.004.201	1.551.748	5.202.580	(6.381.755)	(1.179.175)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	1.491	0	4.249	0	0	(1.227)	(1.227)
Total		**7.201.224**	**70.517.826**	**4.794.657**	**59.446.733**	**11.234.397**	**(12.985.463)**	**(1.751.066)**

(1) La Sociedad Madagascar SpA. se constituyó con fecha 02 de octubre de 2019 entre Sura Asset Management Chile S.A. (48.5%), Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. (48,5%) e Inversiones Proyecta Ltda. (3%); con un capital inicial de M$1.000, dividido en 1.000 acciones.

Con fecha 07 de enero de 2020, mediante escritura pública, se acuerda aumentar el capital de la sociedad a la cantidad de M$3.587.967, dividido en 3.587.967 acciones.

Con fecha 20 de mayo de 2021 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M$490.000, dividido en 490.000 acciones.

Con fecha 03 de septiembre de 2021 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M$850.000, dividido en 850.000 acciones.

Con fecha 04 de marzo de 2022 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M$1.210.000, dividido en 1.210.000 acciones.

Con fecha 29 de julio de 2022 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M$390.000, dividido en 390.000 acciones.

(2) Con fecha 08 de julio de 2021 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US$ 700.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US$ 131.165, equivalente a M$ 98.565.

Con fecha 21 de diciembre de 2021 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US$ 3.430.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US$ 642.710, equivalente a M$ 544.143.

Con fecha 02 de agosto de 2022 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US$ 600.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US$ 112.440, equivalente a M$ 100.430.

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 2022, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la Marca Almagro, reconocida por Socovesa S.A..

Las Opciones de compra de terrenos corresponden a derechos adquiridos por la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. según convenios suscritos en los años 2006 y 2007 con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (relacionada por ser accionista común en filiales), estos montos se mantienen clasificados como intangibles, y son rebajados en la medida que sean vendidos o cedidos a filiales del grupo (ver nota 3.2 y 27.1.c a los estados financieros consolidados intermedios).

14.1 El detalle del rubro al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	37.237.682	36.274.068
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos Intangibles Neto	**76.629.992**	**75.666.378**

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	36.784.099	35.661.255
Programas Informáticos (Software)	453.583	612.813
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Activos Intangibles identificables Neto	**76.629.992**	**75.666.378**

Activos Intangibles Brutos	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	38.944.711	37.790.958
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos intangibles bruto	**78.337.021**	**77.183.268**

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	37.406.634	36.283.790
Programas informáticos (Software)	1.538.077	1.507.168
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Activos Intangibles Identificables Bruto	**78.337.021**	**77.183.268**

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Activos intangibles de vida útil finita	1.707.029	1.516.890
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	**1.707.029**	**1.516.890**

Opciones de compra de terreno	622.535	622.535
Programas Informáticos (Software)	1.084.494	894.355
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	**1.707.029**	**1.516.890**

14.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Activos Intangibles, es el siguiente:

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida Mínima	Años de vida Máxima
Opciones de compra de terreno	6	6
Programas Informáticos (Software)	3	10

14.3 El movimiento de Activos Intangibles al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Movimientos año 2023	Marca Almagro (a) M$	Opciones de compra de terreno M$	Programas informáticos (Software) M$	Servidumbres M$	Derechos de agua M$	Activos Intangibles, Neto M$
Saldo inicial al 01.01.2023	39.163.115	35.661.255	612.813	41.773	187.422	75.666.378
Adiciones	0	0	41.037	0	0	41.037
Amortización	0	0	(191.548)	0	0	(191.548)
Otros incrementos (disminuciones)	0	1.122.844	(8.719)	0	0	1.114.125
Total cambios	**0**	**1.122.844**	**(159.230)**	**0**	**0**	**963.614**
Saldo final Activos Intangibles al 30.09.2023	**39.163.115**	**36.784.099**	**453.583**	**41.773**	**187.422**	**76.629.992**

Movimientos año 2022	Marca Almagro (a) M$	Opciones de compra de terreno M$	Programas informáticos (Software) M$	Servidumbres M$	Derechos de agua M$	Activos Intangibles, Neto M$
Saldo inicial al 01.01.2022	39.163.115	31.339.060	457.866	41.773	187.422	71.189.236
Adiciones	0	66.166	347.342	0	0	413.508
Amortización	0	0	(192.395)	0	0	(192.395)
Otros incrementos (disminuciones)	0	4.256.029	0	0	0	4.256.029
Total cambios	**0**	**4.322.195**	**154.947**	**0**	**0**	**4.477.142**
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2022	**39.163.115**	**35.661.255**	**612.813**	**41.773**	**187.422**	**75.666.378**

a. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2022, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la Marca Almagro, reconocida por Socovesa.S.A..

.

15. PLUSVALIA

El saldo de la Plusvalía al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
88.452.300-1	Almagro S.A.	11.253.101	11.253.101
Total		**11.253.101**	**11.253.101**

El movimiento de Plusvalía al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Detalle	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Saldo al inicio del período	11.253.101	12.900.421
Deterioro acumulado	0	(1.647.320)
Saldo al final del período	**11.253.101**	**11.253.101**

Como se señala en nota 5.1 a los estados financieros consolidados intermedios, la Sociedad anualmente evalúa si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro. Para realizar la evaluación, la Sociedad, determina los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo sobre la base de cálculos de sus valores en uso, considerando los flujos futuros de efectivo que son generados por los activos asociados a la plusvalía.

Los criterios principales utilizados para la evaluación del deterioro son:

- Crecimiento en las ventas y márgenes operacionales.
- Gastos de administración y ventas en función del crecimiento en las ventas.
- Inversiones en propiedades de inversión.
- Las tasas de descuento aplicadas en la evaluación de diciembre 2022 fluctúan entre un 7,92% y un 9,92% anual nominal.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2022 arrojaron que el valor económico de las participaciones accionarias de la Compañía es menor al valor libro reconocido de Almagro, lo cual indica que existió un deterioro parcial del activo por M$ 1.647.320.-

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Edificaciones	4.581.786	4.686.529
Maquinarias y equipos	1.722.371	2.029.039
Herramientas y equipos livianos	1.329	6.497
Muebles de oficina	251.340	264.111
Maquinaria de oficina	647.701	796.173
Plantaciones	2.303.586	2.429.796
Activos por derecho de uso	3.024.874	4.325.374
Total	**12.532.987**	**14.537.519**

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Edificaciones	7.355.093	7.289.408
Maquinarias y equipos	7.045.729	7.386.555
Herramientas y equipos livianos	922.151	934.927
Muebles de oficina	1.343.327	1.347.682
Maquinaria de oficina	4.421.289	4.392.728
Plantaciones	3.365.613	3.365.613
Activos por derecho de uso	11.035.277	11.258.637
Total	**35.488.479**	**35.975.550**

Depreciación acumulada	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Edificaciones	2.773.307	2.602.879
Maquinarias y equipos	5.323.358	5.357.516
Herramientas y equipos livianos	920.822	928.430
Muebles de oficina	1.091.987	1.083.571
Maquinaria de oficina	3.773.588	3.596.555
Plantaciones	1.062.027	935.817
Activos por derecho de uso	8.010.403	6.933.263
Total	**22.955.492**	**21.438.031**

16.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Propiedades, Plantas y Equipos es el siguiente:

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Minima	Maxima
Edificaciones	6	52
Maquinarias y equipos	3	20
Herramientas y equipos livianos	6	8
Muebles de oficina	4	10
Maquinaria de oficina	3	10
Plantaciones	20	20
Activos por derecho de uso	4	5

16.3 El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Movimientos año 2023	Edificaciones M$	Maquinarias y equipos M$	Herramientas y equipos livianos M$	Muebles de oficina M$	Maquinaria de oficina M$	Plantaciones M$	Activos por derecho de uso M$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M$
Saldo inicial al 01.01.2023	4.686.529	2.029.039	6.497	264.111	796.173	2.429.796	4.325.374	**14.537.519**
Adiciones	65.685	30.967	0	920	31.861	0	818.310	**947.743**
Desapropiaciones	0	(1.306)	0	0	(3.026)	0	0	**(4.332)**
Gasto por depreciación	(170.428)	(351.141)	(5.167)	(13.686)	(183.302)	(126.210)	(2.087.363)	**(2.937.297)**
Otros Incrementos (decrementos)	0	14.812	(1)	(5)	5.995	0	(31.447)	**(10.646)**
Total cambios	**(104.743)**	**(306.668)**	**(5.168)**	**(12.771)**	**(148.472)**	**(126.210)**	**(1.300.500)**	**(2.004.532)**
Saldo al 30.09.2023	**4.581.786**	**1.722.371**	**1.329**	**251.340**	**647.701**	**2.303.586**	**3.024.874**	**12.532.987**

Movimientos año 2022	Edificaciones M$	Maquinarias y equipos M$	Herramientas y equipos livianos M$	Muebles de oficina M$	Maquinaria de oficina M$	Plantaciones M$	Activos por derecho de uso M$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M$
Saldo inicial al 01.01.2022	4.493.672	1.944.175	13.433	269.601	597.461	2.598.077	4.440.441	**14.356.860**
Adiciones	400.452	590.734	0	14.772	468.548	0	2.053.131	**3.527.637**
Desapropiaciones	0	(12.253)	0	0	(1.076)	0	0	**(13.329)**
Gasto por depreciación	(207.595)	(493.617)	(6.936)	(19.476)	(266.172)	(168.281)	(2.726.517)	**(3.888.594)**
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	0	(786)	(2.588)	0	558.319	**554.945**
Total cambios	**192.857**	**84.864**	**(6.936)**	**(5.490)**	**198.712**	**(168.281)**	**(115.067)**	**180.659**
Saldo al 31.12.2022	**4.686.529**	**2.029.039**	**6.497**	**264.111**	**796.173**	**2.429.796**	**4.325.374**	**14.537.519**

16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	7.550.486	7.851.133

16.5 Información adicional sobre activos por derecho de uso

	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones	Vehículos	Totales
Detalle del movimiento neto del período 2023	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo Inicial al 1 de enero de 2023	1.800.277	2.525.097	4.325.374
Adiciones	0	818.310	818.310
Bajas	(97.179)	(56.559)	(153.738)
Gasto por depreciación	(1.312.421)	(774.942)	(2.087.363)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	39.634	82.657	122.291
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	**430.311**	**2.594.563**	**3.024.874**

	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones	Vehículos	Totales
Detalle del movimiento neto del período 2022	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo Inicial al 1 de enero de 2022	3.285.194	1.155.247	4.440.441
Adiciones	0	2.053.131	2.053.131
Bajas	(4.663)	(9.819)	(14.482)
Gasto por depreciación	(1.799.653)	(926.864)	(2.726.517)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	319.399	253.402	572.801
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	**1.800.277**	**2.525.097**	**4.325.374**

Ver nota 2.9, 2.28, 18.1 y 18.3 a los estados financieros consolidados intermedios.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

17.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	2.986.092	3.277.048
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	524.703	531.754
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	48.577.289	46.846.056
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.490.807	1.422.669
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	29.289.421	17.746.284
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.213.288	1.818.919
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	861.319	1.208.281
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	**85.942.919**	**72.851.011**
Compensación impuestos diferidos	(14.855.894)	(9.582.894)
Total Activos por impuestos diferidos	**71.087.025**	**63.268.117**

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	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	463.777	241.435
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	11.442.978	7.006.376
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.574.041	10.574.041
Pasivos por impuestos diferido relativos a otros	177.548	200.310
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos por derecho de uso	816.716	1.167.850
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	**23.475.060**	**19.190.012**
Compensación impuestos diferidos	(14.855.894)	(9.582.894)
Total Pasivos por impuestos diferidos	**8.619.166**	**9.607.118**

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

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	**72.851.011**	**51.614.167**
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	1.548.771	18.729.424
Incremento (decremento) activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	11.543.137	2.507.420
Cambios en activos por impuestos diferidos, Total	**13.091.908**	**21.236.844**
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	**85.942.919**	**72.851.011**
Compensación impuestos diferidos	(14.855.894)	(9.582.894)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	**71.087.025**	**63.268.117**

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	**19.190.012**	**14.392.837**
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	4.285.048	4.797.175
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	**4.285.048**	**4.797.175**
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	**23.475.060**	**19.190.012**
Compensación impuestos diferidos	(14.855.894)	(9.582.894)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	**8.619.166**	**9.607.118**

17.4 Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados:

(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
(Gasto) ingreso por impuestos corrientes	(890.856)	(3.447.605)
Ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	(15.647)	1.661.123
(Gasto) ingreso por impuestos corrientes y ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	**(906.503)**	**(1.786.482)**
(Gasto) ingreso por impuestos diferidos relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	8.785.500	19.800.458
Ajustes por impuestos diferidos de periodos anteriores	21.360	(1.193.345)
(Gasto) Ingreso por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	**7.900.357**	**16.820.631**

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	30.09.2023		30.09.2022	
	Efecto Tasa	M$	Efecto Tasa	M$
Ganancia (Pérdida) contable		**(32.858.793)**		**(10.434.260)**
Total de (gasto) ingreso por impuestos a la tasa impositiva aplicable	-0,2700	8.871.874	-0,2700	2.817.250
Efecto fiscal de ingresos de actividades ordinarias exentos de tributación	0,0000	122	0,0000	270
Efecto fiscal de gastos no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	0,0028	(91.712)	0,0031	(32.738)
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y (gasto) por impuestos ingreso	0,0268	(879.927)	-1,3452	14.035.849
(Gasto) ingreso por impuestos utilizando la tasa efectiva	**-0,2404**	**7.900.357**	**-1,6121**	**16.820.631**

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros, corrientes	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Préstamos bancarios (18.2) y (18.5)	680.188.858	583.794.656
Factoring (18.4) y (18.5)	17.032.922	15.888.108
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	1.387.927	2.685.509
Total	**698.609.707**	**602.368.273**

Otros pasivos financieros, no corrientes	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	1.802.142	1.789.610
Total	**1.802.142**	**1.789.610**

(1) Ver nota 2.9, 2.28 y 16 a los estados financieros consolidados intermedios.

18.2 Préstamos bancarios

A continuación se presenta el detalle de los préstamos bancarios por monedas, tipo de amortización y vencimientos; e importe del valor nominal a pagar para los cierres al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

Para algunos préstamos bancarios, la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que corresponden a renovaciones y no existen gastos operacionales asociados.

Detalle al 30.09.2023																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M$
									Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2023 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2023 M$	
									hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$		
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,08%	9,08%	Hipotecaria	0	23.237.701	0	23.237.701	0	0	0	23.458.379
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,08%	9,08%	Hipotecaria	0	10.166.916	0	10.166.916	0	0	0	10.263.467
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,83%	8,83%	Hipotecaria	0	9.325.264	0	9.325.264	0	0	0	9.422.609
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,08%	9,08%	Hipotecaria	0	8.597.323	0	8.597.323	0	0	0	8.678.968
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,43%	8,88%	Hipotecaria	0	2.784.711	0	2.784.711	0	0	0	2.809.254
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,65%	8,83%	Hipotecaria	0	2.470.066	0	2.470.066	0	0	0	2.495.851
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,20%	12,20%	Hipotecaria	0	0	13.406.422	13.406.422	0	0	0	13.862.507
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	0	14.546.939	14.546.939	0	0	0	15.056.031
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	10,70%	9,90%	Hipotecaria	0	649.325	0	649.325	0	0	0	657.171
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,98%	9,15%	Hipotecaria	0	8.395.129	0	8.395.129	0	0	0	8.485.878
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	7.284.806	7.284.806	0	0	0	7.718.613
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	5.530.925	5.530.925	0	0	0	5.707.105
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	5.437.854	5.437.854	0	0	0	5.611.070
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	5.378.358	5.378.358	0	0	0	5.549.679
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,81%	8,98%	Hipotecaria	0	5.049.546	0	5.049.546	0	0	0	5.097.000
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,97%	8,97%	Hipotecaria	0	4.190.602	0	4.190.602	0	0	0	4.257.613
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.818.768	3.818.768	0	0	0	4.046.174
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.779.133	3.779.133	0	0	0	4.004.179
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,62%	6,80%	Hipotecaria	3.741.457	0	0	3.741.457	0	0	0	3.742.825
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	2.911.296	2.911.296	0	0	0	3.084.663
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	2.072.705	2.072.705	0	0	0	2.138.728
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,01%	7,18%	Hipotecaria	1.686.594	0	0	1.686.594	0	0	0	1.692.788
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	503.084	503.084	0	0	0	519.109
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	498.611	498.611	0	0	0	514.494
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,43%	12,43%	Hipotecaria	3.297.174	0	0	3.297.174	0	0	0	3.323.888
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,55%	12,73%	Hipotecaria	2.148.931	0	0	2.148.931	0	0	0	2.166.752
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,53%	8,53%	Hipotecaria	0	0	3.015.878	3.015.878	0	0	0	3.140.100
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,75%	7,86%	Hipotecaria	0	0	2.799.739	2.799.739	0	0	0	2.945.610
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	7.484.052	0	7.484.052	0	0	0	7.606.661
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	4.839.862	0	4.839.862	0	0	0	4.912.013
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,58%	11,69%	Hipotecaria	0	4.672.777	0	4.672.777	0	0	0	4.747.297
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	3.127.199	0	3.127.199	0	0	0	3.173.819
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	3.013.092	0	3.013.092	0	0	0	3.058.011
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	2.061.292	0	2.061.292	0	0	0	2.092.021
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,36%	7,54%	Hipotecaria	8.974.025	0	0	8.974.025	0	0	0	8.979.460
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	0	26.683.784	26.683.784	0	0	0	28.060.906
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,00%	13,28%	Hipotecaria	9.872.557	0	0	9.872.557	0	0	0	9.882.692
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,27%	8,96%	Hipotecaria	0	0	5.142.740	5.142.740	0	0	0	5.278.927
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US$	Sujeta a liberación de garantias	8,43%	7,64%	Hipotecaria	0	16.420.078	0	16.420.078	0	0	0	16.550.996
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US$	Sujeta a liberación de garantias	7,42%	7,42%	Hipotecaria	0	13.473.962	0	13.473.962	0	0	0	13.565.534
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US$	Sujeta a liberación de garantias	8,43%	7,64%	Hipotecaria	0	7.926.529	0	7.926.529	0	0	0	7.989.729
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,87%	7,87%	Hipotecaria	0	0	2.137.939	2.137.939	0	0	0	2.200.420
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,38%	9,38%	Hipotecaria	0	1.442.415	0	1.442.415	0	0	0	1.468.727
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,00%	7,00%	Hipotecaria	0	0	1.389.446	1.389.446	0	0	0	1.429.744
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,38%	9,38%	Hipotecaria	0	1.336.523	0	1.336.523	0	0	0	1.360.903
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,52%	7,52%	Hipotecaria	0	0	1.159.367	1.159.367	0	0	0	1.190.033
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,30%	9,30%	Hipotecaria	0	0	845.580	845.580	0	0	0	869.199
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,14%	9,14%	Hipotecaria	0	572.889	0	572.889	0	0	0	580.504
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,30%	9,30%	Hipotecaria	0	0	493.703	493.703	0	0	0	507.494
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,00%	8,00%	Hipotecaria	0	0	159.593	159.593	0	0	0	163.943
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,45%	7,65%	Hipotecaria	0	0	2.791.053	2.791.053	0	0	0	2.866.825
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,17%	8,30%	Hipotecaria	0	0	1.469.933	1.469.933	0	0	0	1.567.743
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	10,73%	9,90%	Hipotecaria	0	751.028	0	751.028	0	0	0	759.786
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,09%	8,25%	Hipotecaria	0	0	825.643	825.643	0	0	0	847.667
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,09%	8,25%	Hipotecaria	0	0	825.643	825.643	0	0	0	847.667
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	735.774	735.774	0	0	0	754.436
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	735.774	735.774	0	0	0	754.436
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	735.774	735.774	0	0	0	754.436
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	735.774	735.774	0	0	0	754.436
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	735.774	735.774	0	0	0	754.436
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	735.774	735.774	0	0	0	754.436
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	735.774	735.774	0	0	0	754.436
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	735.774	735.774	0	0	0	754.436
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	735.774	735.774	0	0	0	754.436
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,84%	8,84%	Hipotecaria	0	599.145	0	599.145	0	0	0	606.562
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	6,68%	6,68%	Hipotecaria	0	0	576.805	576.805	0	0	0	595.308
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,67%	8,84%	Hipotecaria	0	541.454	0	541.454	0	0	0	548.157
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,67%	8,84%	Hipotecaria	0	541.454	0	541.454	0	0	0	548.157
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,67%	8,84%	Hipotecaria	0	373.886	0	373.886	0	0	0	377.975
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,84%	8,84%	Hipotecaria	0	318.534	0	318.534	0	0	0	322.477
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,16%	7,15%	Hipotecaria	0	0	62.972	62.972	0	0	0	64.573
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	0	487.606	487.606	0	0	0	512.771
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,15%	8,32%	Hipotecaria	887.285	0	0	887.285	0	0	0	891.836
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,15%	8,32%	Hipotecaria	887.285	0	0	887.285	0	0	0	891.836
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,15%	8,32%	Hipotecaria	887.285	0	0	887.285	0	0	0	891.836
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,15%	8,32%	Hipotecaria	887.285	0	0	887.285	0	0	0	891.836
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,15%	8,32%	Hipotecaria	887.285	0	0	887.285	0	0	0	891.836

Detalle al 30.09.2023																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M$
									Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2023 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2023 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$		
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,15%	8,32%	Hipotecaria	887.285	0	0	887.285	0	0	0	891.836
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,93%	9,09%	Hipotecaria	0	0	870.703	870.703	0	0	0	894.701
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,93%	9,09%	Hipotecaria	0	0	870.703	870.703	0	0	0	894.701
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,93%	9,09%	Hipotecaria	0	0	870.703	870.703	0	0	0	894.701
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,93%	9,09%	Hipotecaria	0	0	870.703	870.703	0	0	0	894.701
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,62%	6,80%	Hipotecaria	818.219	0	0	818.219	0	0	0	818.518
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,32%	9,32%	Hipotecaria	0	742.382	0	742.382	0	0	0	757.951
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,32%	9,32%	Hipotecaria	0	742.382	0	742.382	0	0	0	757.951
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,32%	9,32%	Hipotecaria	0	742.382	0	742.382	0	0	0	757.951
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,32%	9,32%	Hipotecaria	0	742.382	0	742.382	0	0	0	757.951
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,32%	9,32%	Hipotecaria	0	742.382	0	742.382	0	0	0	757.951
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,12%	8,32%	Hipotecaria	631.100	0	0	631.100	0	0	0	634.443
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,15%	8,32%	Hipotecaria	480.613	0	0	480.613	0	0	0	483.078
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,70%	6,88%	Hipotecaria	0	0	402.055	402.055	0	0	0	415.727
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,70%	6,88%	Hipotecaria	0	0	350.888	350.888	0	0	0	362.820
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,01%	13,21%	Hipotecaria	208.850	0	0	208.850	0	0	0	209.003
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,98%	8,98%	Hipotecaria	0	10.116.320	0	10.116.320	0	0	0	10.208.909
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,93%	8,93%	Hipotecaria	0	5.002.431	0	5.002.431	0	0	0	5.055.222
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,98%	8,98%	Hipotecaria	0	4.335.566	0	4.335.566	0	0	0	4.375.247
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,69%	9,14%	Hipotecaria	0	1.039.269	0	1.039.269	0	0	0	1.050.489
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,75%	8,93%	Hipotecaria	0	945.864	0	945.864	0	0	0	955.846
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	11,14%	10,30%	Hipotecaria	0	977.756	0	977.756	0	0	0	997.682
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,95%	12,95%	Hipotecaria	7.976.463	0	0	7.976.463	0	0	0	8.001.809
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	15,12%	14,27%	Hipotecaria	4.609.422	0	0	4.609.422	0	0	0	4.638.594
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,79%	10,90%	Hipotecaria	0	0	3.447.905	3.447.905	0	0	0	3.815.838
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,98%	9,15%	Hipotecaria	0	9.321.530	0	9.321.530	0	0	0	9.422.293
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	7.632.957	7.632.957	0	0	0	7.876.095
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	2.911.296	2.911.296	0	0	0	3.084.663
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,01%	7,18%	Hipotecaria	2.196.433	0	0	2.196.433	0	0	0	2.204.501
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,54%	7,74%	Hipotecaria	0	6.074.243	0	6.074.243	0	0	0	6.178.540
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,54%	8,71%	Hipotecaria	0	0	4.015.080	4.015.080	0	0	0	4.173.780
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,20%	8,37%	Hipotecaria	0	0	2.225.362	2.225.362	0	0	0	2.317.955
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	2.614.896	0	2.614.896	0	0	0	2.653.878
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	1.494.818	0	1.494.818	0	0	0	1.517.103
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,58%	11,57%	Hipotecaria	0	411.128	0	411.128	0	0	0	417.848
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,49%	11,69%	Hipotecaria	0	230.130	0	230.130	0	0	0	234.142
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,16%	8,29%	Hipotecaria	0	0	5.686.910	5.686.910	0	0	0	5.902.740
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	0	19.330.794	19.330.794	0	0	0	20.328.436
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	0	7.063.228	7.063.228	0	0	0	7.427.753
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,88%	8,88%	Hipotecaria	0	13.470.774	0	13.470.774	0	0	0	13.592.738
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,88%	8,88%	Hipotecaria	0	5.581.789	0	5.581.789	0	0	0	5.632.326
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,83%	8,83%	Hipotecaria	0	4.342.736	0	4.342.736	0	0	0	4.388.069
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,59%	9,04%	Hipotecaria	0	1.275.840	0	1.275.840	0	0	0	1.289.468
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,65%	8,83%	Hipotecaria	0	1.138.525	0	1.138.525	0	0	0	1.150.410
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	11,14%	10,30%	Hipotecaria	0	2.782.845	0	2.782.845	0	0	0	2.839.557
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,95%	12,95%	Hipotecaria	11.214.564	0	0	11.214.564	0	0	0	11.250.199
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,74%	10,85%	Hipotecaria	0	0	2.679.335	2.679.335	0	0	0	2.966.673
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,74%	10,85%	Hipotecaria	0	0	1.093.531	1.093.531	0	0	0	1.210.803
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	17.020.152	17.020.152	0	0	0	18.033.695
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,01%	7,18%	Hipotecaria	5.601.812	0	0	5.601.812	0	0	0	5.622.387
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,80%	8,80%	Hipotecaria	0	4.529.889	0	4.529.889	0	0	0	4.584.739
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.923.090	3.923.090	0	0	0	4.156.709
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	2.118.798	2.118.798	0	0	0	2.186.289
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	1.279.218	1.279.218	0	0	0	1.319.966
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	923.332	923.332	0	0	0	978.316
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	510.183	510.183	0	0	0	526.435
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,53%	8,53%	Hipotecaria	0	0	3.423.623	3.423.623	0	0	0	3.564.639
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,22%	8,47%	Hipotecaria	0	1.929.239	0	1.929.239	0	0	0	1.943.307
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,54%	8,71%	Hipotecaria	0	0	537.839	537.839	0	0	0	559.098
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,21%	9,20%	Hipotecaria	0	535.422	0	535.422	0	0	0	539.871
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,55%	8,71%	Hipotecaria	0	0	322.088	322.088	0	0	0	334.818
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	6.434.973	0	6.434.973	0	0	0	6.530.904
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,58%	11,69%	Hipotecaria	0	1.340.162	0	1.340.162	0	0	0	1.361.534
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	0	17.421.885	17.421.885	0	0	0	18.321.010
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,13%	8,38%	Hipotecaria	0	0	1.440.445	1.440.445	0	0	0	1.476.870
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US$	Sujeta a liberación de garantias	7,55%	7,42%	Hipotecaria	0	10.664.264	0	10.664.264	0	0	0	10.736.741
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US$	Sujeta a liberación de garantias	8,43%	7,64%	Hipotecaria	0	7.772.756	0	7.772.756	0	0	0	7.834.732
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,08%	9,08%	Hipotecaria	0	17.168.573	0	17.168.573	0	0	0	17.331.616
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,83%	8,83%	Hipotecaria	0	6.720.445	0	6.720.445	0	0	0	6.790.599
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,43%	8,88%	Hipotecaria	0	1.298.936	0	1.298.936	0	0	0	1.310.385
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,65%	8,83%	Hipotecaria	0	1.149.990	0	1.149.990	0	0	0	1.161.995
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,60%	8,60%	Hipotecaria	0	5.027.963	0	5.027.963	0	0	0	5.098.308
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,60%	8,60%	Hipotecaria	0	419.424	0	419.424	0	0	0	425.293
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	15,12%	14,27%	Hipotecaria	8.698.120	0	0	8.698.120	0	0	0	8.753.168
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,95%	12,95%	Hipotecaria	5.564.758	0	0	5.564.758	0	0	0	5.582.441
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,80%	7,99%	Hipotecaria	0	0	4.059.320	4.059.320	0	0	0	4.243.119
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,27%	7,44%	Hipotecaria	0	0	1.089.517	1.089.517	0	0	0	1.126.322
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	8,01%	7,18%	Hipotecaria	5.159.306	0	0	5.159.306	0	0	0	5.178.256

Detalle al 30.09.2023																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M$
									Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2023 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2023 M$	
									hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$		
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	2.758.978	2.758.978	0	0	0	2.846.861
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	2.749.620	2.749.620	0	0	0	2.837.205
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	1.836.942	1.836.942	0	0	0	1.946.426
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	422.491	422.491	0	0	0	435.949
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	0	15.019.970	15.019.970	0	0	0	15.795.135
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantias	9,78%	8,96%	Hipotecaria	0	0	9.162.157	9.162.157	0	0	0	9.404.783
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US$	Sujeta a liberación de garantias	8,43%	7,64%	Hipotecaria	0	10.668.553	0	10.668.553	0	0	0	10.753.614
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US$	Sujeta a liberación de garantias	7,42%	7,42%	Hipotecaria	0	2.601.852	0	2.601.852	0	0	0	2.619.533
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,94%	11,14%	Hipotecaria	0	0	12.813.570	12.813.570	0	0	0	13.313.064
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	FONDO DE INV. ACTIV	UF	Sujeta a liberación de garantias	11,30%	10,50%	Hipotecaria	8.430.503	0	0	8.430.503	0	0	0	8.491.886
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	FONDO DE INV. LARRA	UF	Sujeta a liberación de garantias	11,30%	10,50%	Hipotecaria	3.511.246	0	0	3.511.246	0	0	0	3.536.812
			Total Préstamos bancarios						**100.145.857**	**297.493.565**	**282.549.436**	**680.188.858**	**0**	**0**	**0**	**696.527.166**

Detalle al 31.12.2022																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M$
									Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2022 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2022 M$	
									hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$		
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,30%	13,30%	Hipotecaria	22.433.116	0	0	22.433.116	0	0	0	22.530.878
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,30%	13,30%	Hipotecaria	9.814.896	0	0	9.814.896	0	0	0	9.857.669
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,30%	13,30%	Hipotecaria	8.299.648	0	0	8.299.648	0	0	0	8.335.817
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,13%	13,30%	Hipotecaria	4.660.947	0	0	4.660.947	0	0	0	4.681.260
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,30%	13,30%	Hipotecaria	4.358.567	0	0	4.358.567	0	0	0	4.377.562
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,05%	13,18%	Hipotecaria	0	2.747.836	0	2.747.836	0	0	0	2.811.688
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,93%	13,93%	Hipotecaria	0	0	14.620.611	14.620.611	0	0	0	15.308.123
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,59%	13,68%	Hipotecaria	0	0	14.155.827	14.155.827	0	0	0	15.137.824
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,18%	13,32%	Hipotecaria	0	4.637.910	0	4.637.910	0	0	0	4.724.869
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,18%	13,32%	Hipotecaria	0	1.128.991	0	1.128.991	0	0	0	1.150.159
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,39%	12,54%	Hipotecaria	3.394.396	0	0	3.394.396	0	0	0	3.424.715
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	7.393.433	0	7.393.433	0	0	0	7.609.662
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	5.631.093	0	5.631.093	0	0	0	5.773.203
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	5.536.337	0	5.536.337	0	0	0	5.676.056
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	5.475.764	0	5.475.764	0	0	0	5.613.954
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	3.875.711	0	3.875.711	0	0	0	3.989.060
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	3.835.486	0	3.835.486	0	0	0	3.947.658
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	2.954.708	0	2.954.708	0	0	0	3.041.121
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	2.110.243	0	2.110.243	0	0	0	2.163.499
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	512.195	0	512.195	0	0	0	525.121
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	507.641	0	507.641	0	0	0	520.452
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,73%	12,88%	Hipotecaria	0	0	8.190.909	8.190.909	0	0	0	8.586.308
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,16%	13,16%	Hipotecaria	0	0	4.087.653	4.087.653	0	0	0	4.323.602
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,05%	13,21%	Hipotecaria	6.657.463	0	0	6.657.463	0	0	0	6.694.710
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	11.419.788	11.419.788	0	0	0	12.595.128
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	6.364.003	6.364.003	0	0	0	7.018.996
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	4.453.638	4.453.638	0	0	0	4.912.013
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,58%	11,69%	Hipotecaria	0	0	4.296.039	4.296.039	0	0	0	4.747.297
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	2.877.647	2.877.647	0	0	0	3.173.819
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	2.772.646	2.772.646	0	0	0	3.058.011
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	1.896.800	1.896.800	0	0	0	2.092.021
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	15,38%	14,52%	Hipotecaria	0	9.588.491	0	9.588.491	0	0	0	9.813.768
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	15,86%	14,98%	Hipotecaria	0	0	8.779.344	8.779.344	0	0	0	9.111.728
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	6.226.345	6.226.345	0	0	0	6.477.962
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	5.865.317	5.865.317	0	0	0	6.102.345
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.870.680	3.870.680	0	0	0	4.027.101
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.517.951	3.517.951	0	0	0	3.660.118
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.362.747	3.362.747	0	0	0	3.498.642
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	15,68%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.073.434	3.073.434	0	0	0	3.199.994
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	2.689.050	2.689.050	0	0	0	2.797.719
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	2.499.736	2.499.736	0	0	0	2.600.755
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,27%	13,44%	Hipotecaria	5.181.351	0	0	5.181.351	0	0	0	5.223.812
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	15.156.346	0	15.156.346	0	0	0	15.551.033
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,46%	13,56%	Hipotecaria	0	7.051.864	0	7.051.864	0	0	0	7.242.390
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	0	6.359.158	6.359.158	0	0	0	6.653.293
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	0	5.476.192	5.476.192	0	0	0	5.729.486
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,18%	12,60%	Hipotecaria	871.290	0	0	871.290	0	0	0	878.826
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,77%	12,48%	Hipotecaria	508.642	0	0	508.642	0	0	0	513.000
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	2.168.481	0	2.168.481	0	0	0	2.221.813
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,78%	13,92%	Hipotecaria	0	1.417.039	0	1.417.039	0	0	0	1.451.163
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	1.174.737	0	1.174.737	0	0	0	1.203.629
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,32%	13,32%	Hipotecaria	0	164.993	0	164.993	0	0	0	167.259
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,68%	13,68%	Hipotecaria	0	0	1.406.099	1.406.099	0	0	0	1.493.198
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,68%	13,68%	Hipotecaria	0	0	1.302.874	1.302.874	0	0	0	1.383.578
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,98%	13,56%	Hipotecaria	0	0	559.433	559.433	0	0	0	590.457
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,70%	12,84%	Hipotecaria	3.177.285	0	0	3.177.285	0	0	0	3.205.243
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,70%	12,84%	Hipotecaria	1.127.845	0	0	1.127.845	0	0	0	1.137.770
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	0	771.448
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	0	771.448
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	0	771.448
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	0	771.448
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	0	771.448
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	0	771.448
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	0	771.448
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	0	771.448
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	0	771.448
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,46%	13,46%	Hipotecaria	0	585.342	0	585.342	0	0	0	604.192
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,80%	12,79%	Hipotecaria	0	65.037	0	65.037	0	0	0	66.029
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,06%	13,06%	Hipotecaria	0	0	584.828	584.828	0	0	0	615.228
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,80%	12,95%	Hipotecaria	0	0	527.900	527.900	0	0	0	555.892
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,80%	12,95%	Hipotecaria	0	0	527.900	527.900	0	0	0	555.892
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,06%	13,06%	Hipotecaria	0	0	310.922	310.922	0	0	0	327.084
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	489.785	489.785	0	0	0	509.578
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,69%	13,69%	Hipotecaria	0	737.365	0	737.365	0	0	0	760.926
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,69%	13,69%	Hipotecaria	0	737.365	0	737.365	0	0	0	760.926
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,69%	13,69%	Hipotecaria	0	737.365	0	737.365	0	0	0	760.926
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,69%	13,69%	Hipotecaria	0	737.365	0	737.365	0	0	0	760.926

Detalle al 31.12.2022																	
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M$
									Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2022 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2022 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$		
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,69%	13,69%	Hipotecaria	0	737.365	0	737.365	0	0	0	760.926
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,63%	13,63%	Hipotecaria	0	0	9.766.220	9.766.220	0	0	0	10.243.903
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,63%	13,63%	Hipotecaria	0	0	4.185.523	4.185.523	0	0	0	4.390.244
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,63%	13,63%	Hipotecaria	0	0	2.875.563	2.875.563	0	0	0	3.016.212
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,49%	13,63%	Hipotecaria	0	0	1.962.803	1.962.803	0	0	0	2.058.807
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,20%	13,42%	Hipotecaria	0	0	1.007.993	1.007.993	0	0	0	1.058.590
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,93%	13,93%	Hipotecaria	8.457.137	0	0	8.457.137	0	0	0	8.492.071
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,93%	13,93%	Hipotecaria	1.121.226	0	0	1.121.226	0	0	0	1.125.997
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,82%	13,96%	Hipotecaria	0	0	4.443.850	4.443.850	0	0	0	4.628.483
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	7.771.195	0	7.771.195	0	0	0	7.967.314
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	2.954.708	0	2.954.708	0	0	0	3.041.121
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,73%	12,88%	Hipotecaria	0	0	9.094.774	9.094.774	0	0	0	9.533.805
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,05%	13,21%	Hipotecaria	4.242.252	0	0	4.242.252	0	0	0	4.265.986
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	2.766.592	2.766.592	0	0	0	3.051.333
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	2.406.226	2.406.226	0	0	0	2.653.878
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	1.375.531	1.375.531	0	0	0	1.517.103
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,58%	11,69%	Hipotecaria	0	0	451.270	451.270	0	0	0	498.672
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	10.042.313	10.042.313	0	0	0	10.448.140
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	15,56%	14,64%	Hipotecaria	0	0	7.094.781	7.094.781	0	0	0	7.381.496
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	6.327.368	6.327.368	0	0	0	6.583.068
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.047.475	3.047.475	0	0	0	3.170.629
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,54%	13,54%	Hipotecaria	0	0	13.008.988	13.008.988	0	0	0	13.640.828
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,54%	13,54%	Hipotecaria	0	0	5.390.442	5.390.442	0	0	0	5.652.253
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,39%	13,54%	Hipotecaria	0	0	2.289.833	2.289.833	0	0	0	2.401.050
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,54%	13,54%	Hipotecaria	0	0	1.911.841	1.911.841	0	0	0	2.004.699
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,10%	13,32%	Hipotecaria	0	0	1.237.814	1.237.814	0	0	0	1.299.507
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,93%	13,93%	Hipotecaria	11.345.241	0	0	11.345.241	0	0	0	11.392.104
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	17.273.948	0	17.273.948	0	0	0	17.779.141
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	3.981.590	0	3.981.590	0	0	0	4.098.035
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	2.165.231	0	2.165.231	0	0	0	2.219.874
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	1.302.385	0	1.302.385	0	0	0	1.335.253
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	937.100	0	937.100	0	0	0	964.506
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	519.423	0	519.423	0	0	0	532.532
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,94%	12,94%	Hipotecaria	0	0	4.419.526	4.419.526	0	0	0	4.658.839
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,05%	13,21%	Hipotecaria	3.538.593	0	0	3.538.593	0	0	0	3.558.391
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	12,58%	11,69%	Hipotecaria	0	0	1.232.113	1.232.113	0	0	0	1.361.534
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	5.921.459	5.921.459	0	0	0	6.530.904
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,71%	13,70%	Hipotecaria	0	0	534.452	534.452	0	0	0	553.174
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	6.167.415	6.167.415	0	0	0	6.416.652
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	4.033.678	4.033.678	0	0	0	4.196.686
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.999.700	3.999.700	0	0	0	4.161.335
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.298.936	3.298.936	0	0	0	3.432.251
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	7.174.548	0	7.174.548	0	0	0	7.361.380
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	0	5.755.822	5.755.822	0	0	0	6.022.050
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,40%	13,56%	Hipotecaria	0	0	3.309.140	3.309.140	0	0	0	3.462.203
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	0	302.384	302.384	0	0	0	316.370
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,30%	13,30%	Hipotecaria	16.574.127	0	0	16.574.127	0	0	0	16.646.356
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,30%	13,30%	Hipotecaria	4.153.098	0	0	4.153.098	0	0	0	4.171.197
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,13%	13,30%	Hipotecaria	2.347.002	0	0	2.347.002	0	0	0	2.357.230
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,05%	13,18%	Hipotecaria	0	1.281.736	0	1.281.736	0	0	0	1.311.520
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,93%	13,93%	Hipotecaria	5.629.601	0	0	5.629.601	0	0	0	5.652.855
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,82%	13,96%	Hipotecaria	0	0	8.385.679	8.385.679	0	0	0	8.734.088
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,90%	13,90%	Hipotecaria	0	0	5.055.821	5.055.821	0	0	0	5.288.696
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,90%	13,90%	Hipotecaria	0	0	421.749	421.749	0	0	0	441.175
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	2.954.708	0	2.954.708	0	0	0	3.041.121
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	2.808.945	0	2.808.945	0	0	0	2.879.833
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	2.799.417	0	2.799.417	0	0	0	2.870.065
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	676.021	0	676.021	0	0	0	693.429
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	6.837.827	6.837.827	0	0	0	7.114.156
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.780.344	3.780.344	0	0	0	3.933.115
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	1.886.492	1.886.492	0	0	0	1.962.729
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	1.357.904	1.357.904	0	0	0	1.412.779
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	1.224.506	1.224.506	0	0	0	1.273.991
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	9.847.474	0	9.847.474	0	0	0	10.103.912
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	0	2.285.431	2.285.431	0	0	0	2.391.140
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	2.984.607	2.984.607	0	0	0	3.105.221
			Total Préstamos bancarios						**127.893.723**	**159.453.492**	**296.447.441**	**583.794.656**	**0**	**0**	**0**	**604.954.353**

18.3 Pasivos por arrendamiento

a) Plazos de vencimiento, a continuación se detallan los montos según plazo de pago de los Pasivos por arrendamiento, corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 (Ver nota 2.9, 2.28 y 16 a los estados financieros consolidados intermedios).

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M$	Interés M$	Valor Presente al 30.09.2023 M$
Menor a un año	1.635.483	247.556	1.387.927
Entre un año y cinco años	2.028.006	225.864	1.802.142
Total	**3.663.489**	**473.420**	**3.190.069**

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M$	Interés M$	Valor Presente al 31.12.2022 M$
Menor a un año	2.941.813	256.304	2.685.509
Entre un año y cinco años	2.021.398	231.788	1.789.610
Total	**4.963.211**	**488.092**	**4.475.119**

18.4 Operaciones de Factoring y Confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

a.1) A continuación, se detallan las operaciones de factoring vigentes y sus condiciones al cierre de cada período.

Saldos al 30 de septiembre de 2023															
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				Fecha de Ingreso	Fecha de vencimiento	Tipo de Responsabilidad
									Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2023 M$			
									hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	7,68%	7,68%	Pagare por Cobrar	0	1.365.224	0	1.365.224	02-07-2020	06-12-2023	Con Responsabilidad
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	12,72%	12,72%	Pagare por Cobrar	0	4.835.912	0	4.835.912	13-09-2023	01-12-2023	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	13,20%	12,72%	Escrituras	0	5.494.353	0	5.494.353	26-09-2023	04-12-2023	Con Responsabilidad
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	12,72%	12,72%	Escrituras	0	4.734.246	0	4.734.246	08-09-2023	05-12-2023	Con Responsabilidad
76.243.121-1	AGRICOLA LINDEROS SPA	Chile	Tanner Servicios Financieros S.A.	PESOS	Al Vencimiento	1,59%	1,59%	Facturas por cobrar	0	603.187	0	603.187	19-05-2023	30-11-2023	Con Responsabilidad
			Total Factoring						**0**	**17.032.922**	**0**	**17.032.922**			

Saldos al 31 de diciembre de 2022															
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				Fecha de Ingreso	Fecha de vencimiento	Tipo de Responsabilidad
									Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2022 M$			
									hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	CHILE Factoring	PESOS	Al Vencimiento	13,24%	13,24%	Escrituras	4.424.046	0	0	4.424.046	25-10-2022	23-01-2023	Con Responsabilidad
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	4,09%	4,09%	Pagare por Cobrar	0	0	2.214.588	2.214.588	02-07-2020	22-06-2023	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE Factoring	PESOS	Al Vencimiento	13,25%	13,25%	Escrituras	6.120.755	0	0	6.120.755	20-10-2022	18-01-2023	Con Responsabilidad
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	CHILE Factoring	PESOS	Al Vencimiento	13,24%	13,24%	Escrituras	3.128.719	0	0	3.128.719	25-10-2022	23-01-2023	Con Responsabilidad
			Total Factoring						**13.673.520**	**0**	**2.214.588**	**15.888.108**			

a.2) Para el período terminado al 30 de septiembre de 2023 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

b.1) El monto acumulado de operaciones de factoring cursadas durante el período terminado al 30 de septiembre de 2023 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Desarrollo Inmobiliario			
Para el período 2023		Para el período 2022	
M$	UF	M$	UF
64.357.181	0	39.979.941	0

Para la unidad de negocio de Ingeniería y Construcción para el período terminado al 30 de septiembre de 2023 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022, no ha tenido ni existen saldos vigentes de operación de factoring.

b.2) Para el período terminado al 30 de septiembre de 2023 y por el año terminado al 31 de diciembre 2022, no se realizaron operaciones de confirming.

18.5 Conciliación de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

		Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				
Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	**Saldo inicial al 01.01.2023 M$**	**Obtención de préstamos M$**	**Pagos de préstamos M$**	**Pagos de intereses M$**	**Pago cuotas pasivos por arrendamiento M$**	**Diferencia de cambio y unidad de reajuste M$**	**Interés devengado M$**	**Arrendamientos financieros nuevos y bajas M$**	**Otros movimientos que no representan flujo M$**	**Saldo Final al 30.09.2023 M$**
Préstamos bancarios	583.794.656	178.839.905	(95.790.713)	(43.998.775)	0	12.864.638	44.479.147	0	0	680.188.858
Factoring	15.888.108	64.521.133	(63.016.182)	(2.277.653)	0	66.713	2.020.335	0	(169.532)	17.032.922
Pasivos por Arrendamiento	4.475.119	0	0	0	(2.708.145)	115.771	250.054	664.572	392.698	3.190.069
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	**604.157.883**	**243.361.038**	**(158.806.895)**	**(46.276.428)**	**(2.708.145)**	**13.047.122**	**46.749.536**	**664.572**	**223.166**	**700.411.849**

		Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				
Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	**Saldo inicial al 01.01.2022 M$**	**Obtención de préstamos M$**	**Pagos de préstamos M$**	**Pagos de intereses M$**	**Pago cuotas pasivos por arrendamiento M$**	**Diferencia de cambio y unidad de reajuste M$**	**Interés devengado M$**	**Arrendamientos financieros nuevos y bajas M$**	**Otros movimientos que no representan flujo M$**	**Saldo Final al 31.12.2022 M$**
Préstamos bancarios	442.914.290	139.774.920	(11.564.173)	(31.103.222)	0	444.792	43.328.049	0	0	583.794.656
Factoring	2.875.700	39.979.941	(27.169.782)	(1.247.589)	0	323.525	1.126.313	0	0	15.888.108
Pasivos por Arrendamiento	4.404.873	0	0	0	(3.444.441)	551.111	263.005	2.038.649	661.922	4.475.119
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	**450.194.863**	**179.754.861**	**(38.733.955)**	**(32.350.811)**	**(3.444.441)**	**1.319.428**	**44.717.367**	**2.038.649**	**661.922**	**604.157.883**

		Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				
Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	**Saldo inicial al 01.01.2022 M$**	**Obtención de préstamos M$**	**Pagos de préstamos M$**	**Pagos de intereses M$**	**Pago cuotas pasivos por arrendamiento M$**	**Diferencia de cambio y unidad de reajuste M$**	**Interés devengado M$**	**Arrendamientos financieros nuevos y bajas M$**	**Otros movimientos que no representan flujo M$**	**Saldo Final al 30.09.2022 M$**
Préstamos bancarios	442.914.290	90.030.561	(6.227.369)	(21.968.959)	0	384.516	26.981.499	0	0	532.114.538
Factoring	2.875.700	26.201.172	(13.808.157)	(791.373)	0	268.798	645.231	0	0	15.391.371
Pasivos por Arrendamiento	4.404.873	0	0	0	(2.465.099)	436.363	178.312	1.528.044	466.499	4.548.992
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	299.259	299.259
Total	**450.194.863**	**116.231.733**	**(20.035.526)**	**(22.760.332)**	**(2.465.099)**	**1.089.677**	**27.805.042**	**1.528.044**	**765.758**	**552.354.160**

18.6 Información adicional

Al 30 de septiembre de 2023 la Sociedad y sus Filiales mantienen covenants de cumplimiento establecidos en los contratos de obligaciones financieras (ver nota 27.1d).

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad y sus Filiales no mantenían covenants de cumplimiento establecidos en los contratos de obligaciones financieras.

19. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

19.1 El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Al 30 de Septiembre de 2023			
Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	**Unidades de negocio**		**Consolidado M$**
	Desarrollo Inmobiliario M$	**Ingeniería y Construcción M$**	
Anticipos y depósitos de clientes	80.930.455	0	80.930.455
Reconocimiento cierre de proyectos (a)	12.349.245	0	12.349.245
Proveedores (19.2) (19.3)	10.839.940	1.500.231	12.340.171
Otras cuentas por pagar (b)	8.906.558	13.767	8.920.325
Retenciones a subcontratistas	5.052.493	0	5.052.493
Retenciones (c)	4.236.632	13.340	4.249.972
Obligaciones por compras de terrenos	1.408.122	0	1.408.122
Documentos por pagar	103.085	339.396	442.481
Dividendos por pagar	22.597	0	22.597
Total	**123.849.127**	**1.866.734**	**125.715.861**

Al 31 de diciembre de 2022			
Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	**Unidades de negocio**		**Consolidado M$**
	Desarrollo Inmobiliario M$	**Ingeniería y Construcción M$**	
Anticipos y depósitos de clientes	79.859.243	0	79.859.243
Reconocimiento cierre de proyectos (a)	12.406.383	0	12.406.383
Proveedores (19.2) (19.3)	6.927.774	1.500.231	8.428.005
Otras cuentas por pagar (b)	11.360.106	13.767	11.373.873
Retenciones a subcontratistas	4.097.920	0	4.097.920
Retenciones (c)	6.251.822	13.340	6.265.162
Obligaciones por compras de terrenos	1.315.474	0	1.315.474
Documentos por pagar	179.414	339.396	518.810
Dividendos por pagar	1.941.229	0	1.941.229
Total	**124.339.365**	**1.866.734**	**126.206.099**

a) Corresponde a la provisión de los montos pendientes por gastar al cierre de los proyectos a la fecha de la recepción final (Cierre de obra en ejecución y traspaso a Viviendas terminadas).

b) Corresponde a obligaciones provisionadas al cierre de los estados financieros, tales como, provisión de contribuciones, provisión de participaciones variables de ejecutivos y directores, provisión de vacaciones, obligaciones por propiedades recibidas en parte de pago y otras cuentas por pagar menores que representan un 32,21% del total del rubro “Otras Cuentas por Pagar” al 30 de septiembre de 2023 (15,82% al 31 de diciembre de 2022). Ninguna de estas obligaciones contiene algún tipo de interés o plan de pago vigente.

c) Corresponde a obligaciones por descuentos previsionales, impuestos retenidos (IVA, IVA retenido a terceros, impuesto único a los trabajadores y retenciones de honorarios) y obligaciones con el personal.

19.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem "Proveedores" del rubro "Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar", según plazos de vencimientos al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	30.09.2023				31.12.2022			
	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$
Hasta 30 Días	6.217.689	2.224.385	962.325	9.404.399	3.714.315	2.032.212	723.590	6.470.117
31 a 60 Días	24.685	49.777		74.462	12.208	22.084	11	34.303
61 a 90 Días	0	0	0	0	0	732	0	732
Total M$	**6.242.374**	**2.274.162**	**962.325**	**9.478.861**	**3.726.523**	**2.055.028**	**723.601**	**6.505.152**

19.3 El detalle de la morosidad del ítem "Proveedores" del rubro "Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar" al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Montos según días vencidos	30.09.2023				31.12.2022			
	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$
Hasta 30 Días	471.938	49.231	100.045	621.214	20.952	13.854	18.103	52.909
31 a 60 Días	153.887	2.740	6.788	163.415	15.795	1.824	432	18.051
61 a 90 Días	16.652	400	13.160	30.212	6.841	12.488	366	19.695
91 a 120 Días	10.286	186.810	3.630	200.726	4.612	494	241	5.347
121 a 365 Días	37.261	5.257	26.022	68.540	45.660	14.194	68.696	128.550
366 y más	525.423	641.214	610.566	1.777.203	498.918	643.155	556.228	1.698.301
Total M$	**1.215.447**	**885.652**	**760.211**	**2.861.310**	**592.778**	**686.009**	**644.066**	**1.922.853**

Dentro del monto de proveedores con plazo de pago vencido, en el tramo de 366 y más días, se incluye un saldo que corresponde a un convenio judicial preventivo de una Filial del Grupo. El monto al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es de M$ 1.500.231.

El saldo de proveedores vencidos, neto del punto anterior, representa un 11,03% del total de proveedores al 30 de septiembre de 2023 (5,01% al 31 de diciembre de 2022), que corresponden a situaciones no resueltas con los proveedores.

19.4 El detalle del rubro "Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes" al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Anticipos y depósitos de clientes	10.869.805	12.194.761
Total	**10.869.805**	**12.194.761**

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Provisiones	30.09.2023		31.12.2022	
	Corriente M$	No Corriente M$	Corriente M$	No Corriente M$
Provisión garantía post-venta	4.165.871	3.472.072	4.352.190	3.474.419
Provisión déficit asociadas (1)	0	1.369.511	0	3.132
Total	**4.165.871**	**4.841.583**	**4.352.190**	**3.477.551**

(1) Ver nota 13 a los estados financieros consolidados intermedios.

Información adicional

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

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	30.09.2023			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M$	Garantía post-venta M$	Provisión déficit M$	Total no corriente M$
Saldo inicial al 01.01.2023	4.352.190	3.474.419	3.132	3.477.551
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(186.319)	(2.347)	1.366.379	1.364.032
Total	**4.165.871**	**3.472.072**	**1.369.511**	**4.841.583**

Clase de provisiones	31.12.2022			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M$	Garantía post-venta M$	Provisión déficit M$	Total no corriente M$
Saldo inicial al 01.01.2022	3.428.500	1.916.256	766	1.917.022
Incremento (decremento) en provisiones existentes	923.690	1.558.163	2.366	1.560.529
Total	**4.352.190**	**3.474.419**	**3.132**	**3.477.551**

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Capital suscrito y pagado	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$	30.09.2022 M$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de septiembre de 2023, al 31 de diciembre de 2022 y al 30 de septiembre de 2022, 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	30.09.2023 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2022	(1.916.744)
Dividendo efectivamente pagado en 2023	1.916.744
Efecto en patrimonio neto	0

Efecto en patrimonio neto	30.09.2022 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2021	(11.434.471)
Dividendo efectivamente pagado en 2022	16.523.132
Efecto en patrimonio neto	5.088.661

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$	30.09.2022 M$
Primas de emisión			
Sobreprecio ventas de acciones propias (a)	49.597.096	49.597.096	49.597.096
Otras reservas			
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior (b)	307.251	404.901	604.324
Otras reservas varias			
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses (c)	(3.183.243)	(3.183.243)	(3.183.243)
Otras reservas (d)	3.761.008	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	577.765	577.765	577.765
Total otras reservas	**885.016**	**982.666**	**1.182.089**

Información adicional

- a) Sobreprecio en venta de acciones propias: Corresponde al mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago de Socovesa S.A.
- b) Reservas por diferencias de cambio por conversión: Corresponde al ajuste por diferencias de conversión de una coligada indirecta que tiene una moneda funcional (dólar) diferente de la moneda de presentación de estos Estados Financieros Consolidados.

- c) Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa, y a una reorganización del grupo en 2017 con un efecto de M$ (5.838.991).
- d) Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M$ 3.005.976; y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M$ 426.592.-.

21.5 Gestión del capital

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

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

Para cumplir con estos objetivos, la Compañía monitorea permanentemente el retorno que obtiene en cada una de sus áreas de negocio.

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

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	30.09.2023 Desarrollo Inmobiliario M$	30.09.2022 Desarrollo Inmobiliario M$
Ventas de inmuebles	**155.693.221**	**128.333.186**
Casas	63.321.137	49.496.647
Departamentos	92.321.285	78.750.335
Oficinas y/o locales comerciales	50.799	86.204
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	**7.800.392**	**8.814.569**
Casas	436.333	463.798
Departamentos	7.364.059	8.350.771
Venta de terrenos (1)	**0**	**3.027.522**
Otras ventas y servicios	**4.505.682**	**3.794.327**
Ventas y servicios varios	1.371.938	560.408
Ventas Agrícola	1.600.797	1.941.441
Venta de servicios (SELAR)	1.035.230	848.508
Ingresos por arriendos	497.717	443.970
Total	**167.999.295**	**143.969.604**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, no existen ingresos para el área de Ingeniería y Construcción.

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Reverso provisiones	193.009	9.057
Utilidad en venta de activos	135.886	100.864
Otros ingresos	20.754	19.011
Total	**349.649**	**128.932**

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Remuneraciones de administración	16.470.487	14.812.744
Gastos generales	5.396.614	4.884.187
Contribuciones	4.774.259	3.390.940
Gastos de comercialización	3.429.649	3.035.850
Gastos de mantención stock	2.182.047	1.354.064
Honorarios de administración	1.763.128	2.097.499
Depreciaciones	1.519.357	1.571.018
Amortización intangibles	191.548	101.651
Total	**35.727.089**	**31.247.953**

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
En costo de explotación	642.998	624.201
En gastos de administración	206.936	252.083
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	64.203	64.203
Depreciación activos derecho de uso (GAV)	1.312.421	1.318.935
Depreciación activos derecho de uso (Costo)	774.942	689.851
Total	**3.001.500**	**2.949.273**

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Multas e intereses	305.292	40.421
Otros gastos fuera de explotación	63.467	89.670
Pérdida de activos incobrables	3.745	81.429
Pérdida en venta de activo fijo	1.835	1.149
Total	**374.339**	**212.669**

23.4 Ingresos Financieros

Ingresos financieros	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Reajustes e intereses activos financieros	1.778.341	1.730.022
Reajustes e intereses empresas relacionadas	602.304	1.048.559
Reajustes e intereses otros activos	17.008	10.678
Total	**2.397.653**	**2.789.259**

23.5 Costos financieros

Costos financieros	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Reajustes e intereses créditos bancarios	35.077.633	19.781.720
Intereses por factoring (ver nota 18.5)	2.115.209	645.232
Otros gastos bancarios (a)	1.731.822	597.171
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	146.473	432.012
Intereses pasivos por arrendamiento	52.202	117.910
Total	**39.123.339**	**21.574.045**

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 cambio

Diferencias de cambio	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Activos	66	(1.065)
Pasivos	(69)	(7.170)
Total	**(3)**	**(8.235)**

23.7 Resultados por unidades de reajuste

Resultados por unidades de reajuste	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Reajustes de otros activos	5.972.738	10.585.109
Reajustes de impuestos	1.440.402	3.203.037
Reajustes de otros pasivos	(5.287.727)	(10.220.599)
Total	**2.125.413**	**3.567.547**

24. COMPOSICIÓN Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, existen propiedades de inversión (terrenos) pignorados en garantía de obligaciones financieras (ver nota 28.b a los estados financieros consolidados intermedios). No existen otras restricciones sobre las propiedades de inversión.

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Terrenos	121.050.281	148.398.487
Urbanizaciones	42.223.875	41.732.865
Bienes inmuebles	2.668.393	2.732.596
Propiedades de inversión, saldo Final	**165.942.549**	**192.863.948**

Movimientos de las propiedades de inversión	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Saldo Inicial	192.863.948	141.431.167
Adiciones, Propiedades de Inversión	3.732.928	29.806.191
Transferencias de (a) Inventarios	(29.977.057)	24.924.391
Ventas de Propiedades de Inversión	(613.067)	(3.212.196)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(64.203)	(85.605)
Cambios en Propiedades de Inversión, total	**(26.921.399)**	**51.432.781**
Propiedades de inversión, Saldo Final	**165.942.549**	**192.863.948**

(1) Corresponde a la depreciación de bienes inmuebles clasificados en propiedades de inversión.

El detalle de los ingresos y costos por rentas de las Propiedades de Inversión al 30 de septiembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	497.717	443.970
Depreciación de Propiedades de Inversión	(64.203)	(64.203)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	**433.514**	**379.767**

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

Propiedades de Inversión vendidas	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Precio de ventas	641.306	3.027.522
Valor libro de la propiedad	(613.067)	(3.212.196)
Resultado de la venta	**28.239**	**(184.674)**

El detalle de las propiedades de inversión por comunas al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Comuna	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
PUERTO MONTT	15.384.875	15.384.875
RENCA	14.293.819	13.881.464
LAMPA	13.658.675	14.562.156
LA FLORIDA	11.713.051	19.058.114
LAS CONDES	11.069.362	7.444.292
COLINA	10.565.151	10.565.151
CONCEPCIÓN	10.384.284	10.245.610
MACUL	8.513.985	8.513.985
TEMUCO	8.490.984	9.227.876
SAN BERNARDO	7.926.582	5.982.605
BUIN	7.736.557	7.736.557
PROVIDENCIA	6.544.491	6.544.491
SANTIAGO	6.299.158	9.015.332
CHILLAN	4.495.827	4.344.641
MAIPU	4.429.559	4.429.559
RANCAGUA	4.057.472	3.239.831
TALCAHUANO	3.140.305	3.140.305
ANTOFAGASTA	3.052.063	3.052.203
VALDIVIA	2.895.922	2.919.352
PUNTA ARENAS	2.401.413	2.275.735
LOS ANGELES	2.136.979	2.142.648
HUECHURABA	2.122.062	2.122.062
MACHALI	1.660.287	1.112.093
TALCA	812.651	829.299
OSORNO	775.339	775.339
GRANEROS	438.364	438.364
PUCÓN	295.205	295.205
LA UNION	265.551	265.551
MAULE	207.559	207.559
FRUTILLAR	175.017	175.017
VITACURA	0	7.166.721
ÑUÑOA	0	5.736.562
INDEPENDENCIA	0	5.066.058
LO BARNECHEA	0	4.967.336
Total	**165.942.549**	**192.863.948**

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

	30.09.2023				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras Patrimonio	Participaciones no controladoras Resultados
SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	%	M$	M$	M$	M$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.291)	(164)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	4.962.999	(788.155)	3.308.831	(525.463)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	833.763	(293.315)	416.882	(146.658)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	5.274.562	(946.031)	1.758.012	(315.312)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(134.759)	5.201	(135)	5
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	72.093	1.399	36.047	700
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	26.709	195	8.013	59
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	237.508	7.982	23.751	798
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	68.056.171	(10.966.743)	681	(110)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	4.294.956	466.144	4	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	74.831.034	321.483	1.392	6
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	2.410.792	691.237	603	173
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	15.928.902	(1.118.329)	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	39.957.619	(4.626.712)	21	(2)
Total				**5.554.077**	**(985.804)**

	31.12.2022				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras Patrimonio	Participaciones no controladoras Resultados
SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	%	M$	M$	M$	M$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.126)	(145)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	5.751.153	(413.199)	3.834.294	(275.480)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	1.127.078	(297.361)	563.539	(148.681)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	6.220.595	(1.282.452)	2.073.324	(427.441)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(139.961)	174.739	(140)	175
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	68.300	7.980	34.150	3.990
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	26.514	16.350	7.954	4.905
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	221.732	25.982	22.173	2.598
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	79.120.564	(516.508)	791	(5)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	3.828.811	2.430.477	4	2
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	77.979.105	4.956.507	1.450	92
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	1.541.916	592.123	385	148
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	17.047.229	1.343.051	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	44.584.330	(3.389.651)	24	(2)
Total				**6.537.923**	**(839.699)**

	30.09.2022				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras Patrimonio	Participaciones no controladoras Resultados
SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	%	M$	M$	M$	M$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.126)	(145)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	5.928.085	(236.267)	3.952.254	(157.519)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	1.179.409	(245.030)	589.705	(122.515)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	6.965.156	(537.891)	2.321.486	(179.279)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(72.644)	242.056	(73)	242
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	69.023	6.309	34.512	3.155
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	38.495	1.331	11.549	399
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	212.775	9.230	21.278	923
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	81.502.795	1.666.302	815	17
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	2.901.994	1.503.660	3	2
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	78.150.327	3.640.777	1.454	68
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	1.543.022	415.592	386	104
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	16.501.386	797.207	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	47.222.316	(751.665)	25	0
Total				**6.933.369**	**(454.403)**

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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 30.09.2023	Unidades de negocio		Eliminaciones M$	Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.212.549	19.608	0	11.232.157
Otros activos financieros, corrientes	7.040.217	0	0	7.040.217
Otros activos no financieros, corrientes	1.959.021	0	0	1.959.021
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	82.978.841	3.397.346	0	86.376.187
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	99.461.892	1.776.333	(101.225.985)	12.240
Inventarios, corrientes	474.416.036	0	0	474.416.036
Activos biológicos, corrientes	356.066	0	0	356.066
Activos por impuestos corrientes, corrientes	40.895.954	0	0	40.895.954
Total de Activos corrientes	**718.320.576**	**5.193.287**	**(101.225.985)**	**622.287.878**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.664.630	0	0	2.664.630
Derechos por cobrar, no corrientes	4.560.180	0	0	4.560.180
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	14.011.148	0	0	14.011.148
Inventarios, no corrientes	229.406.289	0	0	229.406.289
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	47.781.800	10.000	(46.443.474)	1.348.326
Activos intangibles distintos de la plusvalía	76.629.992	0	0	76.629.992
Plusvalía	11.253.101	0	0	11.253.101
Propiedades, planta y equipos	12.532.987	0	0	12.532.987
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	10.579.058	2.947.749	0	13.526.807
Propiedades de inversión	165.942.549	0	0	165.942.549
Activos por impuestos diferidos	67.857.726	3.229.299	0	71.087.025
Total de Activos no corrientes	**643.219.460**	**6.187.048**	**(46.443.474)**	**602.963.034**
Total de activos	**1.361.540.036**	**11.380.335**	**(147.669.459)**	**1.225.250.912**
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	698.609.707	0	0	698.609.707
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	123.849.127	1.866.734	0	125.715.861
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	105.096.336	527.221	(101.225.985)	4.397.572
Otras provisiones, corrientes	4.139.073	26.798	0	4.165.871
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	318.431	3.279	0	321.710
Otros pasivos no financieros, corrientes	25.788	0	0	25.788
Total de Pasivos Corrientes	**932.038.462**	**2.424.032**	**(101.225.985)**	**833.236.509**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	1.802.142	0	0	1.802.142
Otras cuentas por pagar, no corrientes	10.869.805	0	0	10.869.805
Otras provisiones, no corrientes	4.841.583	0	0	4.841.583
Pasivo por impuestos diferidos	8.619.166	0	0	8.619.166
Total de Pasivos no corrientes	**26.132.696**	**0**	**0**	**26.132.696**
Total de pasivos	**958.171.158**	**2.424.032**	**(101.225.985)**	**859.369.205**
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	219.644.092	(31.400.570)	(6.086.601)	182.156.921
Otras reservas	885.016	(5.181.174)	5.181.174	885.016
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**397.814.801**	**8.968.256**	**(46.455.427)**	**360.327.630**
Participaciones no controladoras	5.554.077	(11.953)	11.953	5.554.077
Patrimonio total	**403.368.878**	**8.956.303**	**(46.443.474)**	**365.881.707**
Total de patrimonio y pasivos	**1.361.540.036**	**11.380.335**	**(147.669.459)**	**1.225.250.912**

Estados de Situación Financiera al 31.12.2022	Unidades de negocio		Eliminaciones	Consolidado
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	M$	M$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	27.152.935	19.810	0	27.172.745
Otros activos financieros, corrientes	2.012.540	0	0	2.012.540
Otros activos no financieros, corrientes	1.244.725	0	0	1.244.725
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	86.652.023	3.301.090	0	89.953.113
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	83.010.492	1.337.546	(84.345.402)	2.636
Inventarios, corrientes	391.376.323	0	0	391.376.323
Activos biológicos, corrientes	663.525	0	0	663.525
Activos por impuestos corrientes, corrientes	37.680.029	0	0	37.680.029
Total de Activos corrientes	**629.792.592**	**4.658.446**	**(84.345.402)**	**550.105.636**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.722.649	0	0	2.722.649
Derechos por cobrar, no corrientes	11.691.984	0	0	11.691.984
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	11.658.158	0	0	11.658.158
Inventarios, no corrientes	209.194.476	0	0	209.194.476
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	49.182.183	10.000	(46.443.474)	2.748.709
Activos intangibles distintos de la plusvalía	75.666.378	0	0	75.666.378
Plusvalía	11.253.101	0	0	11.253.101
Propiedades, planta y equipos	14.537.519	0	0	14.537.519
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	8.989.442	2.866.716	0	11.856.158
Propiedades de inversión	192.863.948	0	0	192.863.948
Activos por impuestos diferidos	59.942.306	3.325.811	0	63.268.117
Total de Activos no corrientes	**647.702.144**	**6.202.527**	**(46.443.474)**	**607.461.197**
Total de activos	**1.277.494.736**	**10.860.973**	**(130.788.876)**	**1.157.566.833**
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	602.368.273	0	0	602.368.273
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	124.339.365	1.866.734	0	126.206.099
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	88.545.049	181.961	(84.345.402)	4.381.608
Otras provisiones, corrientes	4.325.392	26.798	0	4.352.190
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	2.132.844	95.126	0	2.227.970
Otros pasivos no financieros, corrientes	25.818	0	0	25.818
Total de Pasivos Corrientes	**821.736.741**	**2.170.619**	**(84.345.402)**	**739.561.958**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	1.789.610	0	0	1.789.610
Otras cuentas por pagar, no corrientes	12.194.761	0	0	12.194.761
Otras provisiones, no corrientes	3.477.551	0	0	3.477.551
Pasivo por impuestos diferidos	9.607.118	0	0	9.607.118
Total de Pasivos no corrientes	**27.069.040**	**0**	**0**	**27.069.040**
Total de pasivos	**848.805.781**	**2.170.619**	**(84.345.402)**	**766.630.998**
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	243.882.673	(31.666.519)	(6.086.601)	206.129.553
Otras reservas	982.666	(5.181.174)	5.181.174	982.666
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**422.151.032**	**8.702.307**	**(46.455.427)**	**384.397.912**
Participaciones no controladoras	6.537.923	(11.953)	11.953	6.537.923
Patrimonio total	**428.688.955**	**8.690.354**	**(46.443.474)**	**390.935.835**
Total de patrimonio y pasivos	**1.277.494.736**	**10.860.973**	**(130.788.876)**	**1.157.566.833**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 30.09.2023	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	167.999.295	0	167.999.295
Costos de ventas	(127.836.921)	0	(127.836.921)
Ganancia bruta	**40.162.374**	**0**	**40.162.374**
Otros ingresos, por función	349.649	0	349.649
Gasto de administración	(35.706.459)	(20.630)	(35.727.089)
Otros gastos, por función	(374.339)	0	(374.339)
Ingresos financieros	2.274.191	123.462	2.397.653
Costos financieros	(39.123.339)	0	(39.123.339)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(2.669.112)	0	(2.669.112)
Diferencias de cambio	(3)	0	(3)
Resultados por unidades de reajuste	1.947.773	177.640	2.125.413
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**(33.139.265)**	**280.472**	**(32.858.793)**
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias	7.903.818	(3.461)	7.900.357
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**(25.235.447)**	**277.011**	**(24.958.436)**
Ganancia (Pérdida)	**(25.235.447)**	**277.011**	**(24.958.436)**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(24.249.579)	276.947	(23.972.632)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(985.868)	64	(985.804)
Ganancia (pérdida)	**(25.235.447)**	**277.011**	**(24.958.436)**

Estados de Resultados al 30.09.2022	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	143.969.604	0	143.969.604
Costos de ventas	(107.729.305)	0	(107.729.305)
Ganancia bruta	**36.240.299**	**0**	**36.240.299**
Otros ingresos, por función	128.932	0	128.932
Gasto de administración	(31.178.154)	(69.799)	(31.247.953)
Otros gastos, por función	(212.669)	0	(212.669)
Ingresos financieros	2.702.901	86.358	2.789.259
Costos financieros	(21.574.045)	0	(21.574.045)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(117.395)	0	(117.395)
Diferencias de cambio	(8.235)	0	(8.235)
Resultados por unidades de reajuste	3.300.427	267.120	3.567.547
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**(10.717.939)**	**283.679**	**(10.434.260)**
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias	16.817.965	2.666	16.820.631
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**6.100.026**	**286.345**	**6.386.371**
Ganancia (Pérdida)	**6.100.026**	**286.345**	**6.386.371**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	6.554.789	285.985	6.840.774
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(454.763)	360	(454.403)
Ganancia (pérdida)	**6.100.026**	**286.345**	**6.386.371**

a) Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	30.09.2023 Desarrollo Inmobiliario M$	30.09.2022 Desarrollo Inmobiliario M$
Ventas de inmuebles	**155.693.221**	**128.333.186**
Casas	63.321.137	49.496.647
Departamentos	92.321.285	78.750.335
Oficinas y/o locales comerciales	50.799	86.204
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	**7.800.392**	**8.814.569**
Casas	436.333	463.798
Departamentos	7.364.059	8.350.771
Venta de terrenos (1)	**0**	**3.027.522**
Otras ventas y servicios	**4.505.682**	**3.794.327**
Ventas y servicios varios	1.371.938	560.408
Ventas Agrícola	1.600.797	1.941.441
Venta de servicios (SELAR)	1.035.230	848.508
Ingresos por arriendos	497.717	443.970
Total	**167.999.295**	**143.969.604**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, no existen ingresos para el área de Ingeniería y Construcción.

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 30.09.2023	Unidades de negocio		Eliminaciones	Consolidado
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	M$	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	188.933.485	0	0	188.933.485
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(162.892.431)	(20.612)	0	(162.913.043)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(74.286.194)	0	0	(74.286.194)
Otros pagos por actividades de operación	(8.379.066)	0	0	(8.379.066)
Dividendos pagados	(1.916.677)	0	0	(1.916.677)
Dividendos recibidos	450	0	0	450
Intereses pagados	(54.495.739)	0	0	(54.495.739)
Intereses recibidos	1.608.518	0	0	1.608.518
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	15.633.606	0	0	15.633.606
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(95.794.048)**	**(20.612)**	**0**	**(95.814.660)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	150.270	0	0	150.270
Compras de propiedades, plantas y equipos	(241.002)	0	0	(241.002)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(90.732)**	**0**	**0**	**(90.732)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	243.361.038	0	0	243.361.038
Total importes procedentes de préstamos	243.361.038	0	0	243.361.038
Préstamos de entidades relacionadas	0	(110.181)	110.181	0
Pagos de préstamos	(158.806.895)	0	0	(158.806.895)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(2.708.145)	0	0	(2.708.145)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.901.604)	130.591	(110.181)	(1.881.194)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**79.944.394**	**20.410**	**0**	**79.964.804**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**(15.940.386)**	**(202)**	**0**	**(15.940.588)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(15.940.386)**	**(202)**	**0**	**(15.940.588)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	27.152.935	19.810	0	27.172.745
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	**11.212.549**	**19.608**	**0**	**11.232.157**

Estados de Flujo de Efectivo al 30.09.2022	Unidades de negocio		Eliminaciones	Consolidado
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	M$	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	228.372.964	0	0	228.372.964
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(193.957.270)	(91.231)	0	(194.048.501)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(71.985.530)	0	0	(71.985.530)
Otros pagos por actividades de operación	(9.611.963)	0	0	(9.611.963)
Dividendos pagados	(16.522.589)	0	0	(16.522.589)
Dividendos recibidos	1.000	0	0	1.000
Intereses pagados	(29.460.013)	0	0	(29.460.013)
Intereses recibidos	1.265.731	0	0	1.265.731
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(4.527.011)	0	0	(4.527.011)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(96.424.681)**	**(91.231)**	**0**	**(96.515.912)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	168.648	0	0	168.648
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(776.000)	0	0	(776.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	127.130	0	0	127.130
Compras de propiedades, plantas y equipos	(1.172.331)	0	0	(1.172.331)
Compras de activos intangibles	(78.218)	0	0	(78.218)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(747.323)	0	0	(747.323)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(2.478.094)**	**0**	**0**	**(2.478.094)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	116.231.733	0	0	116.231.733
Total importes procedentes de préstamos	116.231.733	0	0	116.231.733
Préstamos de entidades relacionadas	0	91.231	(91.231)	0
Pagos de préstamos	(20.035.526)	0	0	(20.035.526)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(2.465.099)	0	0	(2.465.099)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.803.281)	0	91.231	(1.712.050)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**91.927.827**	**91.231**	**0**	**92.019.058**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**(6.974.948)**	**0**	**0**	**(6.974.948)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(6.974.948)**	**0**	**0**	**(6.974.948)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	32.478.595	19.810	0	32.498.405
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	**25.503.647**	**19.810**	**0**	**25.523.457**

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 30 de septiembre de 2023.

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

a.2 Juicios Civiles al 30 de septiembre de 2023.

a.2.1 Hospital Cañete.

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.

Con fecha 27 de enero de 2020 se produjo la vista de la causa y con fecha 18 de febrero de 2020 la Corte de Apelaciones de Concepción revirtió el fallo de primera instancia, condenando al Servicio de Salud de Arauco al pago de **M$2.475.000.-**

El fallo quedó ejecutoriado con fecha 31 de marzo de 2021, fecha a partir de la cual comienza a devengar reajustes. Actualmente se encuentra tramitando el Cúmplase ante el tribunal de primera instancia, habiéndose desechado las oposiciones interpuestas por el Servicio de Salud de Arauco al cumplimiento del fallo durante el mes de Marzo de 2022. En virtud de lo anterior, la Administración estima que se cumplen los requisitos jurídicos para considerar el monto obtenido como un ingreso reflejado en una cuenta por cobrar afirme.

Como parte del mismo conflicto, con fecha 10 de enero de 2022 nuestra filial fue notificada de una demanda ordinaria de cobro de pesos por supuestas multas incurridas en la ejecución de la obra. La demanda es por una cuantía de UF800.000.- La contestación de la demanda contiene 14 excepciones, incluyendo prescripción, y se complementa con una demanda reconvencional de nulidad de actos administrativos unilaterales en los cuales el Servicio de Salud de Arauco (SSA) sustenta sus pretensiones.

El 14 de septiembre de 2022 esta causa fue fallada favorablemente a favor de nuestra filial, desechándose en todas sus partes las pretensiones del SSA. El fallo fue apelado por la contraparte y alegado con posterioridad al cierre de los presentes Estados Financieros, estimándose en consecuencia que se contará con fallo de segunda instancia durante el segundo semestre de 2023.

a.2.2 Sernac Cláusulas Abusivas.

No existiendo más instancias ni posibilidades de revisión, esta causa se dio por cerrada al 30 de marzo de 2023, sin efectos pecuniarios para las filiales demandadas.

a.2.3 Mirador del Valle I y II, La Serena.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en parte de las viviendas construidas en el proyecto Mirador del Valle. La demanda se encontraba en etapa de prueba. Sin embargo, la contraparte abandonó la tramitación lo cual motivó que nuestra parte promoviera un incidente de abandono que en definitiva fue concedido, razón por la cual la causa se declaró abandonada.

Con posterioridad al fallo indicado, nuestra filial fue notificada de una nueva demanda de idénticas características que la abandonada. Esta nueva causa se encuentra en etapa de prueba, la que ha tomado más tiempo del usual para causas similares. En razón de ello, el fallo de primera instancia estimamos se postergará para el segundo semestre de 2023.

a.2.4 Casa Proyecto Lautaro, Maipú.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en una de las viviendas construidas en el proyecto Lautaro. La demanda fue desechada en primera instancia mediante fallo de fecha 28 de febrero de 2020, el cual fue objeto de la interposición de recurso de apelación, actualmente en relación en la Corte de Apelaciones de Santiago. Nuestra estimación era contar con fallo de segunda instancia al 30 de septiembre de 2023. Sin embargo, ello no ha ocurrido. Nueva estimación, primer semestre 2024.

a.2.5 Postventa Casa Larsen Mahn, Proyecto Condominio Torobayo.

La demanda fue objeto de sentencia de fecha 13 de abril de 2023, la que condenó a la filial al pago de $6.000.000.-., monto que fue pagado. Caso cerrado.

a.2.6 Postventa Sócrates Aedo Monsalve Proyecto Condominio Torobayo

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por supuestos daños en la vivienda de cliente del Proyecto Condominio Torobayo de la comuna de Valdivia.

La demanda se encuentra en etapa probatoria, estimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2023.

a.2.7 Postventa Condominio Mirador II

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de clientes por supuestos daños en sus viviendas en el Proyecto Condominio Mirador II en la ciudad de Puerto Montt.

Con fecha 29 de marzo de 2022 se contestó demanda en audiencia de contestación y conciliación (juicio sumario) y se estima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2023.

a.2.8 Postventa Condominio Jardines de Antilhue

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de clientes por supuestos daños en sus viviendas en el Proyecto Jardines de Antilhue en la ciudad de Concepción.

Con posterioridad al cierre de los presentes Estados Financieros, 11 de julio 2023, el tribunal acogió la excepción de incompetencia del tribunal en favor de nuestras pretensiones; sentencia que fue objeto de apelación por parte de la contraparte, recurso que se estima quedará resuelto durante el primer semestre de 2024.

a.2.9 Indemnización de perjuicios urbanizaciones Proyecto La Paloma – Puerto Montt

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de vecinos colindantes a la piscina de regulación de aguas lluvias del proyecto La Paloma en Puerto Montt, quienes solicitan indemnización de perjuicios por inundaciones en el sector.

Este juicio se encuentra en etapa de discusión (juicio ordinario mayor cuantía) y se estima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2023.

a.2.10 Postventa Proyecto Colon 4947 – Zúñiga Rivas

Nuestra filial Almagro S.A. ha sido demandada por un cliente del proyecto Colon 4947 por problemas de postventa en su departamento, alegando perjuicios por daño emergente y daño moral. La acción se encuentra actualmente en estado probatorio, a la espera de informes periciales, reestimándose que se contará con fallo de primera instancia durante primer semestre de 2024.

a.2.11 Resolución de Contrato e Indemnización de Perjuicios - Paola Vivallos

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada en sede civil respecto de un subcontrato de ejecución de obra material. La contraparte solicita la resolución del contrato más indemnización de perjuicios.

La causa se encuentraba en etapa de discusión habiendo llegado las partes a un acuerdo de transacción mediante el pago de $15.000.000.- Causa cerrada.

a.2.12 Resolución de Contrato e Indemnización de Perjuicios - Arq. e Ing. González

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada en sede civil respecto de un subcontrato de ejecución de obra material. La contraparte solicita la resolución del contrato más indemnización de perjuicios.

La causa se encuentra en etapa de discusión y se estima que se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2024.

a.2.13 Defectos en la Construcción e Indemnización de Perjuicios Proyecto Machalí - Arbulu

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago S.A. ha sido demandada en sede civil por presuntos defectos en la construcción de una unidad habitacional en el Proyecto.

Nuestra filial opuso excepción de incompetencia del tribunal, incidente que fue acogido por el tribunal de primera instancia. El fallo no fue objeto de recursos judiciales, razón por la cual la causa se da por cerrada sin efectos para la filial.

a.2.14 Ruidos Molestos Departamento Edificio Candelaria Goyenechea - Nun

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, el cual se ha dilatado por aspectos técnicos de disponibilidad de repuestos.

La contraparte ha reevaluado su posición, lo que probablemente implicará que desechará una transacción, intentando seguir adelante con la causa. Por ello, no es factible estimar una fecha de cierre de este caso.

a.2.15 Otras Causas.

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

a.3. Juicios Arbitrales al 30 de septiembre de 2023.

a.3.1 Incumplimiento Promesa Compraventa Terreno Uribe Condell - Antofagasta

El 25 de agosto de 2022 esta causa fue fallada favorablemente a favor de nuestra filial, desechándose en todas sus partes las pretensiones de la parte demandante. El fallo fue objeto de un recurso de queja interpuesto por la contraparte, el cual fue desechado por la Corte de Apelaciones de Santiago, razón por la cual el caso se ha cerrado con resultado favorable a la filial.

A.3.2 Incumplimiento Promesa Proyecto Los Bravos - Ochoa

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. es parte demandada en causa arbitral intentada por cliente que considera se incumplió la promesa de compraventa que había suscrito respecto de una casa habitación en el proyecto Los Bravos. La cuantía estimada de la demanda asciende a Uf.2.750.- La causa se encuentra con fallo arbitral desfavorable para la filial por la suma indicada, con recurso de apelación en trámite, reestimándose que se contará con sentencia de segunda

instancia durante el segundo semestre de 2024, debido al retraso en la vista de causas en la Corte de Apelaciones de Santiago.

A.3.3 Incumplimiento Promesa Proyecto Alkura - Castillo

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. es parte de un procedimiento de designación de árbitro, relacionado con un presunto incumplimiento de promesa de compraventa de una unidad del proyecto indicado. Durante el proceso de designación arbitral las partes llegaron a una transacción extrajudicial que implicó la resciliación de la promesa y el reembolso al cliente del anticipo que había enterado con un interés de un 2%. En virtud de lo anterior, el caso se da por cerrado sin efectos materiales en la filial.

a.4. Otras Acciones Legales al 30 de septiembre de 2023.

No existen otras acciones legales que informar.

a.5. Contingencias Tributarias al 30 de septiembre de 2023.

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.

Habida cuenta de los efectos de la pandemia Covid-19, hemos revisado nuestra estimación preliminar, considerando que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el segundo semestre de 2023.

a.6. Gestiones Administrativas.

No existen causas de esta naturaleza actualmente en trámite.

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

Al 30 de septiembre de 2023, no existen saldos por pagar por las promesas de compra de opciones por terreno de nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.(ver nota 3.2 y 14 a los estados financieros consolidados

intermedios).

d. Convenants Crédito Sindicado Banco Estado - BCI

Con fecha 23 de septiembre de 2023 se firmó un contrato de crédito por UF 1.000.000 entre Socovesa S.A. y Banco Estado con Banco BCI.

Con motivo este crédito Socovesa S.A. contrajo las siguientes obligaciones:

1.- Entregar dentro de los 90 días siguientes al término de cada año calendario, sus estados financieros individuales y consolidados al treinta y uno de diciembre del respectivo año, los que deberán ser certificados por un auditor independiente que se encuentre inscrito en el registro especial de la Superintendencia de Valores y Seguros.

2.-Cumplir y mantener al treinta y uno de diciembre de cada año calendario, los siguientes indicadores financieros, calculados en base a los estados financieros consolidados auditados anuales del Deudor:
a.- Patrimonio Total mínimo: Diez millones de Unidades de Fomento, según la cuenta del mismo nombre en el balance consolidado del Deudor;
b.- Nivel de Endeudamiento o *Leverage:* menor o igual a 2,3 veces;
c.- Cobertura de Gastos Financieros en resultado igual o superior a una 1,2 veces.

En caso de incumplirse alguno de los indicadores financieros indicados en los literales /b/ o /c/ precedentes, dicha situación podrá ser calculada y subsanada al término del semestre inmediatamente siguiente, considerándose para este efecto los estados financieros consolidados semestrales auditados del Deudor al treinta de junio siguiente, incluyendo en dicho cálculo la información financiera de los últimos doce meses móviles terminados en dicha fecha.

3.- Mantener la actual participación accionaria en sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. (99,9%), Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. (99,9%), Almagro S.A (99,9%), Pilares (99,9%), Inmobiliaria Arcilla Roja S.A (directa e indirecta del 100%)

4 .- Realizar las gestiones y proposiciones que estén al alcance de la Administración del Deudor para que anualmente se proponga a la junta de accionistas del Deudor una distribución anual de dividendos que no supere el mínimo legal establecido en el artículo 79 de la ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, esto es, por sobre el treinta por ciento de las utilidades líquidas de cada ejercicio anual.

5.- En el marco de lo que la legislación vigente permite al Directorio y a la Gerencia General del Deudor: **/a/** no proponer a sus accionistas modificaciones importantes a sus estatutos sociales /esto es, modificar su objeto social, su forma de administración, disminuir su capital social o el plazo de duración de la sociedad, transformarse u otra modificación que pueda causar un Efecto Importante Adverso/; y **/b/** no proponer a sus accionistas fusionarse, dividirse, disolverse, liquidarse o transformarse, o segregar o escindir sus activos para constituir una nueva sociedad o para aportarlos a una sociedad preexistente; y no permitir que sus filiales realicen cualquiera de los actos antes indicados.

6.- La operación además considera el otorgamiento de avales y codeudas solidarias de sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Almagro S.A, Inmobiliaria Pilares S.A. e Inmobiliaria Arcilla Roja S.A .

27.2 Sanciones administrativas

Para el período terminado al 30 de septiembre de 2023 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Comisión para el Mercado Financiero u otras autoridades administrativas.

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

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 30 de septiembre de 2023, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	**MONTO M$**
Boletas y pólizas de garantía	965.050
Total	**965.050**

(b) Garantías a favor de terceros

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 30.09.2023 M$
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLÓN 4947	1.427.036
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALCÁNTARA	1.672.601
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLASECA	4.267.706
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE BRASIL	10.196.013
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	21.536.656
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.871.592
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PEDRO DE VALDIVIA 3378	5.019.723
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.736.035
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.303.502
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	17.204.386
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	12.746.203
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	933.861
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RIMINI	16.976.993
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO (FUTURA ETAPA)	2.656.085
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.806.486
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ISABEL LA CATÓLICA	8.865.520
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	1.304.668
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VASCO DE GAMA	35.897.520
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.182.466
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.852.511
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	568.916
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV	11.668.662
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS V	12.921.555
ALZA GROUP	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VÍCTOR RAE 5533	5.218.718
CHILE	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HUÁSCAR 1300	13.213.836
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LADISLAO ERRÁZURIZ	14.717.120
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.469.592
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	580.346
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	23.362.120
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.405.457
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.241.945
BICE	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.602.000
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS AVELLANOS	14.740.226
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.425.931
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.508.077
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.211.482
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.217.048
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTJO	31.705.054
ALZA GROUP	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS COIHUES V	2.672.490
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOCAL COMERCIAL	4.345
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BOLDOS	6.997.817
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	46.479.726
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	1.851.650
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LINDEROS	20.372.115
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.007.885
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALERCES I	13.075.056
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2A-B1-B2-B3	2.715.050
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CERRO NEGRO F	10.443.461
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.595.587
BCI	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.592.451
BCI	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	12.474.872
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E1	17.677.921
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E2	5.124.305
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.072.051
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	15.169.820
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.280.548
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RODRÍGUEZ VELASCO	13.694.184
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GUILLERMO MANN	20.994.545
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ZAÑARTU	9.699.237
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.415.150
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.501.025

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable 30.09.2023
				Tipo	M$
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA V	12.034.074
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.495.636
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.276.759
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.737.439
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PORTAL DE MACHALÍ V	10.951.812
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.417.416
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.700.989
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	18.405.430
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.163.867
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.992.866
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCÓN II - EQUIPAMIENTO	651.384
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	539.420
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	469.405
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.251.016
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GARCÍA REYES	1.495.933
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE IV	6.147.734
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.601.583
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.001.134
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	242.451
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.302.193
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE OLIMPIA II	8.726.218
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.907.729
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.680.747
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.942.385
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	10.261.061
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	10.448.868
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	682.360
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.095.510
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA ÑIELOL III	6.792.175
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	952.013
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VÉRTICE	5.065.109
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	826.061
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA TOLEDO III	4.916.743
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.003.072
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.170.918
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VALLE LAS LENGAS III	2.808.941
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.266.252
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	62.855
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VIII	3.105.754
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.959.435
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.152.624
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO MADERO III	3.478.003
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.025.145
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA	785.691
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA B	7.184.244
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WALKER MARTÍNEZ	2.210.198
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COIPUE	16.977.530
BCI	SOC. COMERCIALIZADORA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HACIENDA LOS BATROS II	1.634.637
BCI	SOC. COMERCIALIZADORA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	12.975.956
SANTANDER	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.847.747
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT I	13.678.045
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT II	15.109.437
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT III	11.456.403
BICE	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.188.600
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BANDERA	7.947.688
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LO OVALLE E2	7.875.757
ITAU - CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDE DEL MAULE III	18.583.218
ITAU - CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ÑUBLE E1	23.345.301
Total Garantías al 30.09.2023					**927.155.910**

29. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos acumulados en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad a través de su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.160.822	2.160.822
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	**2.362.550**	**2.362.550**

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

30. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Detalle	30.09.2023	30.09.2022
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,6935%	-0,2867%
Total de costos financieros M$	62.573.325	36.329.899
Importe de los costos por préstamos capitalizados M$	23.449.986	14.755.854
Costos Financieros en resultado M$	39.123.339	21.574.045
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	37,48%	40,62%

Política de préstamos que devengan intereses:

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su calificación, son capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

Política de capitalización de costos por intereses:

Se capitalizan aquellos intereses reales pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, según lo estipulado en NIC 23.

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

31.1 Políticas de Gestión de Riesgos

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad del grupo, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar. Para estos efectos, el directorio ha aprobado un documento denominado "Políticas y objetivos de gestión de riesgos" y ha implementado una Matriz de Riesgo para el grupo de filiales que forman parte de Empresas Socovesa, documentos que son revisados y actualizados por el directorio anualmente.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos a los que están expuestas las distintas áreas de desarrollo del grupo, así como estimar el impacto y la probabilidad de ocurrencia de éstos en cada filial y en la posición consolidada de las mismas, y su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso, interviene tanto la alta gerencia de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de 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: Continuidad de Negocio,

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, 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 - aparte de contar con directores y ejecutivos competentes en estos temas - 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; sin embargo, el efecto de un aumento en el costo de las tasas de interés hipotecarios y de los plazos en los que debe servirse la deuda, podría enfrentarnos a un aumento de los desistimientos.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo Económico”, en el resumen del IPoM de junio el Banco Central proyecta una variación del PIB entre -0,5 y +0,0% para el 2023. Este escenario es peor al proyectado en diciembre, donde el rango superior era de +0,5%. Comentan que, si bien la economía está bien encaminada y “los escenarios de riesgo más extremos han ido perdiendo relevancia, el proceso de convergencia inflacionaria continúa presentando desafíos significativos.”.

También es importante observar el impacto que acusarán los índices de empleo, factor relevante en la demanda inmobiliaria. La tasa de desocupación sube desde niveles de 7,9% en el trimestre octubre-diciembre 2022 hasta un 8,9% en el trimestre julio-septiembre 2023, la cifra significó un aumento de 0,9 puntos porcentuales en doce meses, el undécimo incremento anual.

En materia inmobiliaria la demanda sigue mostrando signos de debilidad. El Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) de septiembre, posiciona a las expectativas empresariales globales en un nivel pesimista, aunque ligeramente superior al mes pasado (43,38 puntos). Por su parte el IMCE del sector construcción muestra que la confianza se ha ubicado durante todo el semestre en niveles pesimistas (25,00 puntos), siendo el índice sectorial más bajo: Comercio (47,3 puntos), Industria (40,5 puntos) y Minería (61,9 puntos). Por otro lado, el Índice de Percepción de la Economía (Ipec), que en diciembre de 2022 anotó su valor más bajo desde que existe la serie (21,0), muestra una leve mejora a septiembre de 2023 (28,1), aunque mantiene la confianza de los consumidores en zona pesimista desde mediados del 2018.

La tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, que monitoreamos permanentemente, a la fecha se mantiene en niveles de 15,9% para el promedio de los últimos 12 meses, a pesar de que en la industria ha aumentado en forma importante el último trimestre, mostrando, según estimaciones de Toctoc, en el mes de septiembre de 2023, niveles de desistimientos de 19% en departamentos y casas. Este aumento responde al cambio en las condiciones de los créditos hipotecarios en plazo y tasa, pero también está afectado por la baja en la venta de los últimos meses. Si bien el impacto en la empresa es claramente negativo, se puede decir que la estrategia de diversificación de la oferta en distintos segmentos socioeconómicos y tipo de productos ha sido acertada, permitiendo mitigar en parte los efectos del escenario descrito.

- **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 en parte 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. Este riesgo se ha materializado por la vía de una mayor tendencia a realizar descuentos mediante distintas estrategias comerciales.. Nuestras filiales han realizado promociones que consideran descuentos de precio. 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 como la situación económica por la que atraviesa el país con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información y estar bien preparada para enfrentar esta situación. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que hoy son relevantes en la toma de decisiones de nuestros clientes. Si bien enfrentaremos rebajas importantes en precios de la competencia, sobre todo de aquellas empresas que ven comprometida su viabilidad futura, no es

menos cierto que los clientes valoran cada vez más el prestigio de las empresas y su permanencia en el tiempo, de manera de poder exigir el servicio de postventa que garantiza la ley.

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

Si bien en las viviendas sobre UF 2.400 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 2.400, 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. La Compañía 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. Sin embargo, es importante levantar una alerta respecto al impacto que tendrá la eliminación del CEEC (crédito especial empresas constructoras) en la oferta de subsidios, pues al tener los subsidios precios de venta máximos limitados por los decretos de la política habitacional, no hay forma de compensar el mayor costo que supone la eliminación del CEEC, vía precio de venta. Por eso, de no haber cambios, se reducirá drásticamente la oferta de viviendas, en especial para las familias más vulnerables, que es donde se concentra el actual déficit habitacional, acrecentando la carencia de viviendas para gran parte de la población. El fondo de garantías especiales dirigido a créditos hipotecarios es un buen esfuerzo por parte del gobierno, ya que permite mejorar el análisis crediticio de los compradores por parte de los bancos, pues el estado garantiza un 10% en caso de incumplimiento en el pago; se estima que este programa podría beneficiar a unas 24.000 familias.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes. En relación con estos riesgos, las tasas de créditos hipotecarios subieron desde niveles históricamente bajos de 1,91% antes de octubre de 2019, hasta su nivel más alto en noviembre de 2022 con un 4,6%. Si bien se observaron bajas en la tasa a partir de enero llevándola a 4,2 en junio, en septiembre se observó un nuevo aumento que la llevó a 4,35 y que ha seguido escalando, estando a mediados de octubre en 4,52. Persisten las mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos los cuales hoy, producto de mayores tasas y menores plazos, están exigiendo a los clientes demostrar mayores rentas. 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 CMF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%.

- **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.

En el último tiempo se ha observado la aparición de proyectos de ley e intervenciones de orden económico y tributario que han impactado o tendrán impactos, negativos algunos y positivos otros, sobre la empresa. Algunos de ellos ya están implementados, como la sobretasa de contribuciones de bienes raíces, las modificaciones a las exenciones tributarias como el CEEC, la eliminación del beneficio tributario a las viviendas DFL-2, etc. contenidas en la última propuesta de reforma tributaria. Independientemente de si las propuestas prosperarán o no, es importante destacar que la empresa está constantemente evaluando el impacto de los cambios legislativos y regulatorios que la pudieran afectar. Otro tema que ha estado muy debatido en el último tiempo es el de la permisología en la industria y el impacto en el aumento de costo de las viviendas.

- **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 manifestó que durante el 2023 reduciría la compra de tierra, lo que se ha cumplido y mantiene vigente. Actualmente la empresa compra propiedades después de un estricto análisis de cada oportunidad. Para esta función, la empresa cuenta con una gerencia con competencia corporativa: el área de Inversiones, especializada en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo, exceptuando a Socovesa Sur que tiene un equipo especializado en sus zonas de operación.

La situación social actual sin duda traerá una ralentización de las transacciones de tierra, ya que en situaciones de incertidumbre se tienden a alejar las puntas de precio de compra y venta.

- **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 consideramos que Empresas Socovesa está razonablemente protegida. 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.

Es importante aclarar que hasta la fecha no ha sido política el asegurar las casas contra incendio una vez terminadas (si los edificios), por lo que estamos expuestos a este riesgo.

- **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, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria o solidaria según sea el caso. Por otro lado, la empresa ha tomado conciencia de la importancia de trabajar la relación con la comunidad y vecinos, siendo una fuente de constante gestión.

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. La empresa mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de RRHH realizan en forma permanente en cada obra.

La cadena de abastecimiento de la construcción que tuvo una disrupción logística y productiva producto de la pandemia se ha normalizado. Sin perjuicio de lo anterior, la compañía está expuesta a sobrecostos en la construcción y demoras en los plazos de las obras.

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 podrán ser escriturados y, consiguientemente, no se logrará 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. El año 2022 se cerró con una facturación de aproximadamente MUF 6.457, menor a la originalmente estimada, lo que significa que algunas de las escrituras originalmente proyectadas para el año 2022 se concretarán durante el año 2023. A estas alturas del año se espera que la facturación 2023 este por debajo de lo presupuestado (93%), debido a algunas dificultades en la recepción final de proyectos, y a la lentitud del proceso de aprobación de créditos hipotecarios que están enfrentando los clientes. Producto de lo anterior, se monitorean especialmente aquellas obras que están presupuestadas escriturar cada año, por lo que el cumplimiento de las metas dependerá de las recepciones finales en los plazos proyectados y de los tiempos en los procesos de escrituración.

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 particularidades 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.

- **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. Sin duda que hoy es preocupación principal del directorio y la alta administración analizar la contingencia e ir decidiendo sobre los niveles de inversión de la compañía.

Es parte importante de este riesgo el lograr gestionar el aumento de los costos de construcción, particularmente cuando el alza ocurre en proyectos en que el grado de avance en las ventas es mayor al grado de avance de la obra, dado que el precio de esas unidades ya está fijado mientras que los costos de construcción varían a lo largo del tiempo que se demora la ejecución del proyecto, pudiendo presionar las rentabilidades comprometidas. La compañía gestiona este riesgo a través del permanente y oportuno monitoreo de los costos, información que levantan periódicamente las constructoras que forman parte de la compañía, de tal manera de poder realizar un rápido ajuste de precios - en la medida que la demanda lo permita - en todas aquellas unidades que quedan por vender, y a través de una gestión, proyecto a proyecto, del portafolio que equilibre el avance de las ventas con el avance de las obras de manera de maximizar, dentro del escenario enfrentado, las rentabilidades de sus proyectos.

- **Riesgo Financiero**

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo financiero de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones de deuda y capital e instrumentos financieros derivados. Es política del grupo no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Riesgo de Crédito: La empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El riesgo de crédito está dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo, por lo tanto, es casi nulo.

A continuación, se presenta un cuadro con el análisis de las cuentas por cobrar y su tasa esperada de pérdida:

Riesgo de Crédito al 30 de septiembre de 2023			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	**Activos Contractuales 30.09.2023 M$**	**Tasa de pérdida esperada M$**	**Pérdida esperada M$**
Clientes ventas viviendas	48.755.610	0,09%	44.479
Documentos por cobrar	32.967.402	1,99%	656.800
Otras cuentas por cobrar	3.765.734	43,20%	1.626.858
Clientes ventas varias	2.753.089	4,52%	124.420
Clientes contratos suma alzada con terceros	3.054.295	0,00%	0
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	854.704	2,38%	20.341
Anticipo a proveedores	689.936	0,00%	0
Fondo a rendir	206.447	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	222.186	0,00%	0
Fondos a Rendir (compra de terreno en proceso)	139.862	0,00%	0
Total	**93.409.265**		**2.472.898**

Para un mejor entendimiento ver notas 2.17 y nota 9 a los estados financieros consolidados Intermedios.

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

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. El plan de inversiones para este año 2023 consiste en mantener controlados los equilibrios inmobiliarios. Actualmente la contingencia nos obliga a considerar con mayor detenimiento la posible aparición de este riesgo.

Las tablas siguientes resumen el perfil de vencimientos de los pasivos:

Vencimiento Pasivos Financieros	Hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	30.09.2023 Total M$
Préstamos bancarios	100.145.857	297.493.565	282.549.436	0	0	680.188.858
Factoring	0	17.032.922	0	0	0	17.032.922
Pasivos por Arrendamiento	234.348	463.075	690.504	1.802.142	0	3.190.069
Totales	**100.380.205**	**314.989.562**	**283.239.940**	**1.802.142**	**0**	**700.411.849**
% sobre total de pasivos financieros	14,3%	45,0%	40,4%	0,3%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	30.09.2023 Corriente M$	30.09.2023 No Corriente M$	30.09.2023 Total M$
Préstamos bancarios	680.188.858	0	680.188.858
Factoring	17.032.922	0	17.032.922
Pasivos por Arrendamiento	1.387.927	1.802.142	3.190.069
Totales	**698.609.707**	**1.802.142**	**700.411.849**
% sobre total de pasivos financieros	99,7%	0,3%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	30.09.2023 Tasa Fija M$	30.09.2023 Tasa Variable M$	30.09.2023 Total M$
Préstamos bancarios	680.188.858	0	680.188.858
Factoring	17.032.922	0	17.032.922
Pasivos por Arrendamiento	3.190.069	0	3.190.069
Totales	**700.411.849**	**0**	**700.411.849**
% sobre total de pasivos financieros	100%	0,0%	100%

Durante el periodo la liquidez corriente se mantuvo respecto de los niveles presentados en diciembre de 2022. La razón ácida también se mantuvo en 0,2 veces respecto al desempeño de diciembre de 2022.

		09M23	12M22	09M22
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente-inventario+terrenos corriente)/Pasivos corriente	0,2x	0,2x	0,2x

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas Socovesa no está afecta a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La empresa tiene

como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados; no obstante, el efecto que variaciones relevantes en el tipo de cambio real como los que hemos observado, sin duda tienen un efecto en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, lo que hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

La deuda financiera al 30 de septiembre de 2023 está compuesta en un 32,3% en pesos, un 57,7% en UF y un 9,9% de dólares.

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.

A continuación, se presenta un cuadro con la composición de la deuda promedio en lo que va del año al 30 de septiembre de 2023, una simulación de la variación de la tasa y el impacto que tendría sobre el gasto financiero:

Denominación de la deuda	Deuda promedio en UF año 2023	Aumento/Disminución en puntos base tasa	Efecto en el Gasto Financiero Trimestre en (UF)	% Gasto Financiero al 30.09.2023
Pesos chilenos	9.521.762	+132/-132	+/- 94.184	5,45%
UF	6.749.931	+132/-132	+/- 66.767	3,86%
US $	1.350.016	+132/-132	+/- 13.354	0,77%
			174.305	**10,08%**

Al 30 de septiembre de 2023 el total de los pasivos financieros del grupo están pactados a tasa fija. Dado que casi toda la deuda está pactada con vencimientos menores a 360 días, existe una exposición a la variabilidad que puedan experimentar las tasas de interés de corto plazo.

- **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	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB	1a Clase N3	Negativa	oct-23
ICR	BBB	Nivel 3	Negativa	oct-23

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. El área de Calidad tiene la responsabilidad de analizar la calidad de los materiales utilizados, realizar feedback a las constructoras para evitar el uso de materiales que les generen inconvenientes posteriores a los clientes y de realizar un control de calidad de las viviendas en el proceso de construcción y pre-entrega. Por su parte el área de Postventa debe responder con prontitud a las llamadas de los clientes y resolver los desperfectos si estos son defectos de la construcción, conforme a lo que exige la ley.

- **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, la nueva Ley 21.595 de delitos económicos que sistematiza los delitos económicos y los atentados contra el medio ambiente y que amplía la responsabilidad penal de las personas jurídicas, etc. Dentro de las iniciativas existentes para prevenir dicho riesgo, existen 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.

Por otro lado, se realizan permanentemente reuniones en todas nuestras obras, a través de Comités de RRHH, en los que en conjunto con representantes de los trabajadores se levantan las necesidades de los trabajadores y se buscan soluciones consensuadas que apunten a mantener un sano ambiente laboral.

- **Riesgo de Infraestructura, Comunicaciones y Seguridad de la Información**

La empresa posee una gran dependencia de los sistemas de información para el manejo interno de aplicaciones, servicios a sus clientes, empleados y proveedores. Para impulsar los negocios cada vez se apunta más a la incorporación de nuevas tecnologías, lo que se traduce en asumir nuevos riesgos.

Incluye el riesgo de la intrusión a la red de Empresas Socovesa, donde la información puede verse comprometida, y los sistemas informáticos pueden resultar dañados o alterados; el riesgo asociado a la denegación de servicios a los clientes a través de las páginas web de la empresa en caso de ataque o hackeo; el correcto licenciamiento en los softwares que usamos; etc.

Para el control de este riesgo Empresas Socovesa ha decidido crear un Comité de Seguridad con el objetivo de gestionar el riesgo en estas materias.

La implementación de un modelo de trabajo híbrido (presencial y teletrabajo) ha obligado a la empresa a adaptar y mejorar los servicios de comunicaciones con que opera. El teletrabajo exige el cumplimiento de estándares de seguridad mayores a los que probablemente tienen en sus casas. Si bien muchos de los sistemas con que opera la empresa corresponde a aplicaciones WEB y por tanto se puede acceder a ellas desde cualquier lugar, hay algunas que requieren de conexiones VPN a los servidores de la empresa. Podemos informar que en general el teletrabajo se ha implementado sin problema. Lo que sí es importante mencionar, es que el teletrabajo necesariamente ha aumentado este riesgo, pues no todos los sistemas de control que funcionan

en nuestras oficinas tienen efectividad en las casas de nuestros colaboradores. A esto hay que sumarle que en general los ciberataques han aumentado el último tiempo producto de la mayor vulnerabilidad de los sistemas. Todas estas variables han sido consideradas en el Comité de Seguridad, y se han realizado evaluaciones y cambios en los procedimientos que nos ayudan a mitigar estos riesgos.

31.3 Medición del Riesgo

La alta administración y las unidades operativas y corporativas tomadoras de riesgo realizan periódicamente análisis y mediciones de su exposición a las distintas variables de riesgo de acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores.

Para efectos de medir su exposición se emplean metodologías ampliamente utilizadas en el mercado para realizar análisis de sensibilidad sobre cada variable de riesgo, de manera que la administración pueda manejar la exposición de las distintas sociedades que conforman Empresas Socovesa a las distintas variables y su impacto económico. Cada área responsable de administrar y controlar sus riesgos posee informes adecuados a estos fines. Sería imposible presentar en este informe todos esos reportes, aparte de ser información estratégica de la empresa que es razonable no divulgar. Creemos que lo ya expuesto en este informe es suficiente.

31.4 Instrumentos Financieros

- **Jerarquía del valor razonable**

Los instrumentos financieros contabilizados a valor razonable en los presentes estados financieros consolidados, han sido valorizados utilizando las metodologías previstas en la normativa contable IFRS, las cuales se clasifican de acuerdo a los siguientes niveles de jerarquía:

Nivel 1: Corresponde a precios o valores (sin ajustes) cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos.
Nivel 2: Corresponde a precios observables para activos y pasivos similares, distintos de los precios cotizados del nivel 1, que se pueden obtener de forma directa (precio) o indirecta (derivados de un precio).
Nivel 3: Corresponde a precios obtenidos a través de la aplicación de técnicas de valorización para las cuales los inputs relevantes no están basados en información observable de mercado.

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.09.2023 M$	31.12.2022 M$	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$	
Fondos mutuos	Valor razonable	2.233.394	15.779.594	0	0	2.233.394	15.779.594	Nivel 1
Depósito a Plazo	Valor razonable	0	52.834	0	0	0	52.834	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		2.233.394	15.832.428	0	0	2.233.394	15.832.428	
Pagarés	Valor razonable	1.262.993	1.334.743	2.660.099	2.718.118	3.923.092	4.052.861	Nivel 2
Instrumentos Derivados	Valor razonable	5.777.224	0	0	0	5.777.224	0	Nivel 2
Depósito a Plazo	Valor razonable	0	677.797	0	0	0	677.797	Nivel 1
Otros Instrumentos	Valor razonable	0	0	4.531	4.531	4.531	4.531	Nivel 3
Otros Activos Financieros		7.040.217	2.012.540	2.664.630	2.722.649	9.704.847	4.735.189	
Total activos financieros		**9.273.611**	**17.844.968**	**2.664.630**	**2.722.649**	**11.938.241**	**20.567.617**	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

Ganancia (pérdida) básica por acción	30.09.2023	30.09.2022
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora M$	(23.972.632)	6.840.774
Número de acciones	1.223.935.691	1.223.935.691
Ganancia (pérdida) básica por acción ($ por acción)	(19,5865)	5,5892

b) Utilidad líquida distribuible

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la CMF Nº 1945, de fecha 29 de septiembre de 2009, y Nº 1983, de fecha 30 de julio de 2010, y en sesión ordinaria del Directorio de la Sociedad se ha acordado que la determinación de la utilidad distribuible de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada "Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora", menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

Utilidad líquida distribuible	30.09.2023 M$	30.09.2022 M$
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(23.972.632)	6.840.774
+ (-) Variaciones de activos y pasivos a valor razonable no realizadas	0	0
Utilidad líquida distribuible	(23.972.632)	6.840.774

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, 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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

Detalle	30.09.2023 M$	31.12.2022 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
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	0	0
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	0	-
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

Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (Nota 9)	0	0
Clientes contratos suma alzada con terceros (Nota 9)	3.054.295	2.957.689
Retención contratos suma alzada con terceros (Nota 9)	0	0
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	3.054.295	2.957.689

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen contratos de construcción en ejecución vigentes.

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1° de octubre y el 22 de noviembre de 2023, fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.

EMPRESAS SOCOVESA

HECHOS RELEVANTES

Período desde el 1 de enero de 2023 al 30 de septiembre de 2023

1. Junta de Accionistas.

Con fecha 21 de abril de 2023 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 2022.
- Se aprobó el reparto del dividendo definitivo N° 36, ascendente a $1,56605 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 liquida distribuible.
- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2023 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.

Al 22 de noviembre de 2023 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.

EMPRESAS SOCOVESA

ANÁLISIS RAZONADO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS A SEPTIEMBRE 2023

ÍNDICE

RESULTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE, 2023

i. Aspectos destacados del periodo

ii. Análisis de resultados
   a. Balance
   b. Estado de Resultados
   c. Flujo de Efectivo

iii. Indicadores financieros

iv. Cifras de gestión y CMF
   a. Contexto del periodo
   b. Cifras de gestión

v. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos

vi. Análisis de las variaciones más importantes en el mercado

vii. Gestión de riesgo

viii. Anexos

INFORMACIÓN RELEVANTE:

Los cortes trimestrales no son necesariamente indicativos de tendencias o del estado actual del negocio, ya que el ciclo de éste es más largo y, generalmente, el análisis de cifras de un trimestre puede mostrar ciertas desviaciones, positivas o negativas, que podrían no ser permanentes.

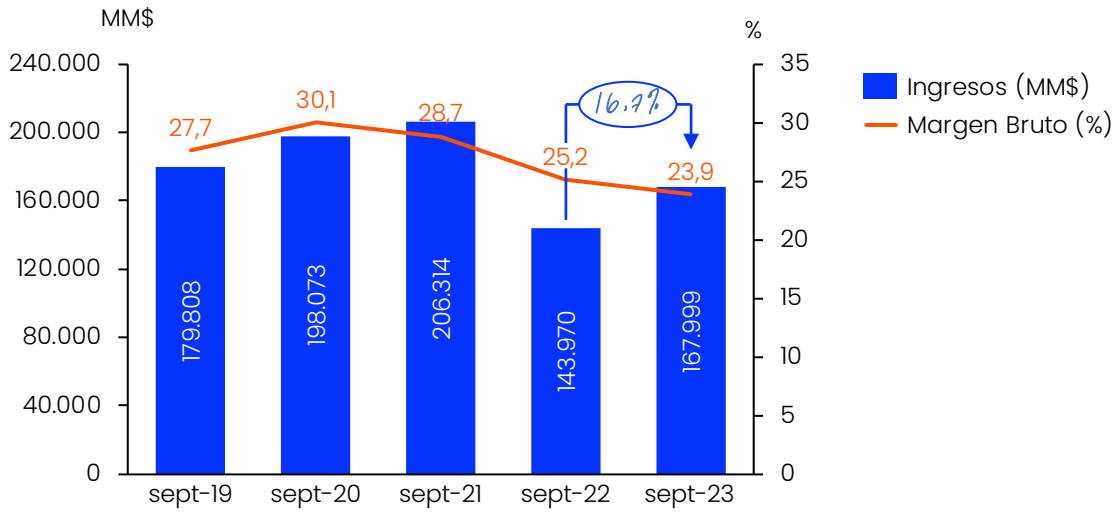
A partir de esto, la Compañía sugiere siempre usar un análisis de los últimos 12 meses para entender mejor las tendencias y cifras que se presentan en los cortes trimestrales.

CONTACTO RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Andrea Wormald L.
awormald@socovesa.cl
+ (56 2) 2520 4347

I. ASPECTOS DESTACADOS DEL PERIODO

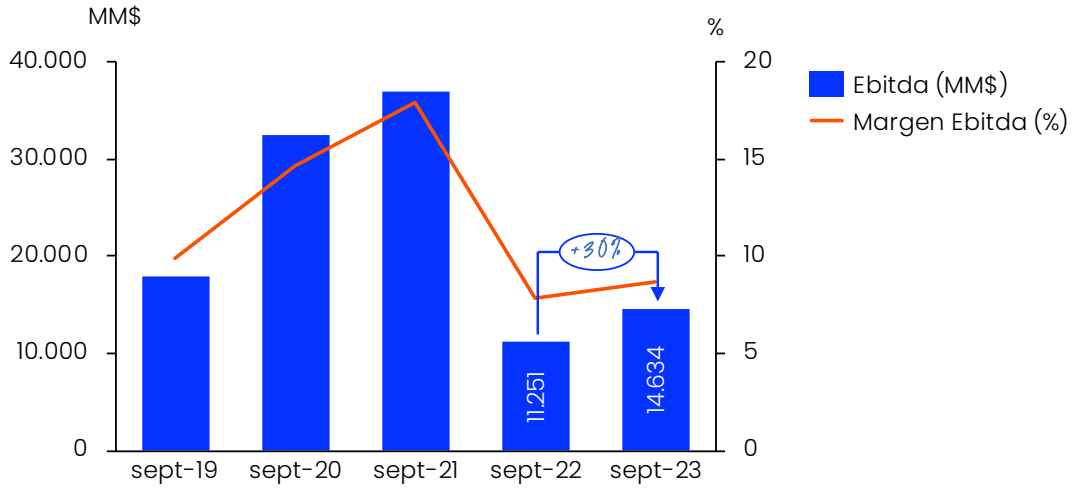
- Los ingresos a septiembre de 2023 crecieron un 16.7% respecto a igual periodo del año 2022, pero decrecieron 13.7% respecto del promedio de los años 2019-2021.



- El margen bruto total alcanzó a 23.9%, 1.3 puntos porcentuales por debajo del registrado en igual periodo de 2022.

- Los gastos de administración aumentaron 14.3% en pesos por un alza de las remuneraciones, contribuciones, gastos de mantención de stocks, gastos generales y gastos de comercialización. Medidos en UF, los GAV del periodo crecieron en menor grado (+8.2%).

- El Ebitda alcanzó a MM$14.634, monto que representó un aumento de 30.1% respecto al registrado en septiembre de 2022, producto de la mayor ganancia bruta del periodo y los mayores gastos financieros descargados que compensaron el aumento de los gastos de administración. El ratio Ebitda/Ingresos (margen Ebitda) aumentó 0.9 puntos porcentuales, alcanzando a 8.7%.



- Al cierre de septiembre de 2023, el stock de deuda financiera neta aumentó 19.4% respecto de diciembre 2022, alcanzando MM$689.180, producto de un mayor nivel de deuda financiera bruta (+15.9%) y de un menor nivel de caja (-58.7%).

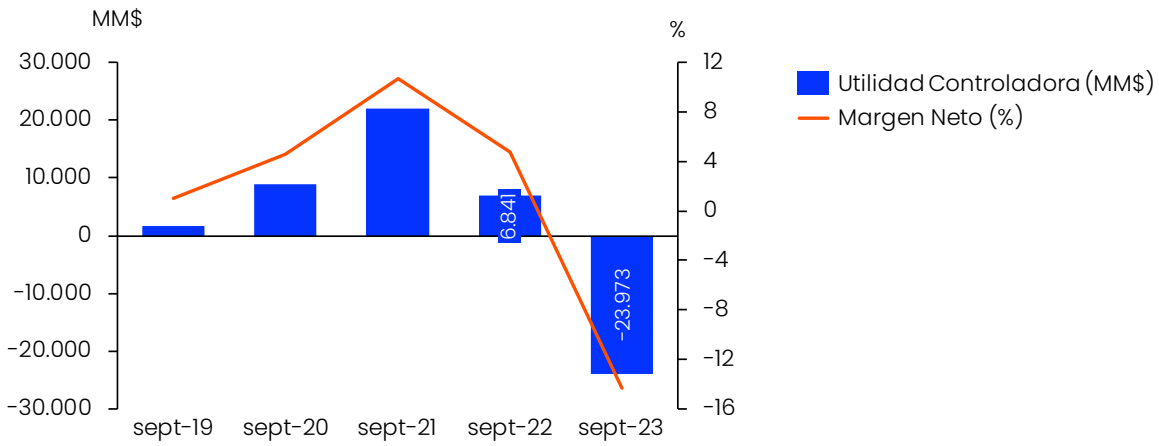
- A septiembre, en el afán de fortalecer la liquidez y diversificar las fuentes de financiamiento, la Compañía cursó MUF 348 del nuevo crédito conjunto de Banco Estado y BCI y MUF 329 del crédito ligado al fondo de inversión relacionado a Larraín Vial.

- El ratio Deuda financiera neta/Ebitda se ubicó en 25.1 veces y la cobertura de gastos financieros en 0.2 veces, nivel por debajo del de diciembre de 2022. La Compañía espera que, en la medida que exista una recuperación de la demanda inmobiliaria y mejore el escenario macroeconómico, estos indicadores retomen sus niveles históricos.

- Los gastos financieros totales, es decir gastos financieros en resultado más gastos financieros activados en el periodo, aumentaron 72.2% entre el periodo enero-septiembre de 2022 y 2023, producto del aumento de la deuda financiera neta promedio (+21,2%) y de las altas tasas de interés vigentes durante el periodo (tasa de interés nominal de 14,2%).

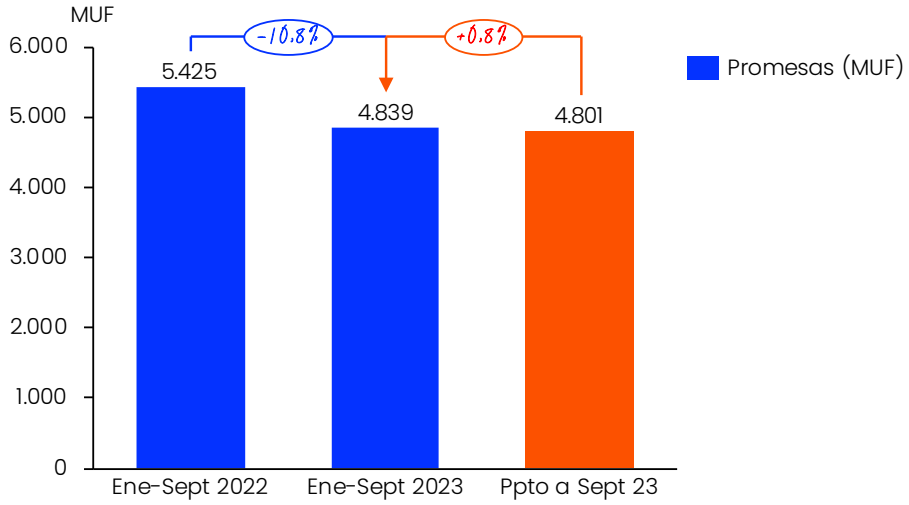
- La tasa de activación de gastos financieros disminuyó 3.1 puntos porcentuales, alcanzando 37.5%.

- El resultado atribuible a la controladora registró una pérdida de (MM$23.973), lo que se compara desfavorablemente con la utilidad registrada a septiembre de 2022.



- En consecuencia, el ROE cayó 12.5 puntos porcentuales respecto del registrado en septiembre de 2022, llegando a -6.5%.

- Las promesas netas alcanzaron a MUF 4.839, equivalente a una caída de 10.8% respecto a igual periodo de 2022. No obstante, respecto del presupuesto del año 2023, las promesas cerraron en línea. El volumen de ventas se descompuso en una disminución de 8.0% en las unidades vendidas y una caída de 3.0% en los precios promedio derivado de un cambio en el mix promesado.



- El saldo vendido por facturar al cierre de septiembre alcanzó a MUF 10.741[1]. De esta cifra, MUF 5.733 debieran escriturarse el año 2023, lo cual implica que el 105.7% del presupuesto para este año ya se encuentra comprometido (versus 77% registrado en septiembre del 2022), limitando el riesgo comercial vinculado al cumplimiento del

[1] Incluye venta de viviendas nuevas y venta de terrenos.

presupuesto a los desistimientos, la recepción de las obras y la celeridad del proceso de aprobación de los créditos hipotecarios de los clientes.

FILIAL	FACTURADO REAL A SEPTIEMBRE 2023 (a)	SALDO VENDIDO POR FACTURAR AÑO 2023 (b)	FACTURACIÓN COMPROMETIDA 2023 (a) + (b)	PRESUPUESTO FACTURACIÓN INMOB. TOTAL 2023 (c)	% CUMPLIMIENTO 2023 (a+b) / (c)
Socovesa	MUF 2.284	MUF 2.671	MUF 4.954	MUF 5.000	99,1%
Almagro	MUF 1.595	MUF 594	MUF 2.189	MUF 2.200	99,5%
Pilares	MUF 638	MUF 2.469	MUF 3.107	MUF 2.500	124,3%
SDC	MUF 0	MUF 0	MUF 0	MUF 0	na
TOTAL	MUF 4.517	MUF 5.733	MUF 10.250	MUF 9.700	105,7%

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 y a riesgos de ejecución propios del negocio.

- Durante el periodo enero-septiembre 2023 la Compañía lanzó tres nuevos proyectos o etapas por MUF 1.209. Asimismo, concretó la compra de dos nuevos paños para Almagro lo que implicó un desembolso de MUF 107 en el periodo[2].

- La tasa de desistimientos a septiembre aumentó cinco puntos porcentuales respecto a igual periodo del año 2022, alcanzando a 15.9%. La cifra registrada se produce por las mayores restricciones crediticias enfrentadas por los clientes, así como por el atraso en la escrituración de proyectos puntuales, que generaron un mayor nivel de desistimientos que el histórico. Cabe destacar que la cifra de Empresas Socovesa sigue siendo inferior a la de la industria (19% para casas y departamentos en septiembre de 2023).

- Empresas Socovesa ha mantenido su foco en la gestión del riesgo financiero. La Compañía ha ido mejorando y procurando retomar sus equilibrios inmobiliarios[3], para así estar en buen pie para aprovechar el ciclo de recuperación, cuando éste se

[2] Uno de los paños comprados corresponde a la última propiedad del paño Santa Elena-León Prado que permitió terminar de constituir el terreno completo, el cual tiene un valor equivalente a MUF 105.

[3] Se entiende por equilibrios inmobiliarios los puntos de estabilidad o balance en los que se encuentran la oferta y la demanda de propiedades en un mercado específico en un momento dado en el tiempo. Es decir, es aquel estado donde el nivel de ventas es acorde al nivel de la oferta disponible, generando que los meses para agotar la oferta (MAO) estén dentro de los rangos establecidos como sanos para la industria y/o la Compañía, siendo también una variable relevante el porcentaje de viviendas que están terminadas dentro de la oferta disponible. Mantener estos equilibrios guía las decisiones de inversión, particularmente, los lanzamientos que realiza la Compañía en un momento determinado del tiempo.

presente. Lo anterior debiera ser respuesta a las mejores condiciones macroeconómicas que se espera se produzcan gradualmente a partir del año 2024.

- La facturación esperada para el año 2023 está sujeta a lograr las recepciones municipales de los proyectos y a que los desistimientos no aumenten por sobre lo proyectado. Esto, junto con las nuevas bajas de las tasas de interés de corto plazo que se espera ocurra en los próximos meses, generan mejores perspectivas de flujo para Empresas Socovesa para el ejercicio 2024.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS EMPRESAS SOCOVESA

a. BALANCE

	Miles de $			Miles de UF		
BALANCE	9M 23	12M 22	% VAR.	9M 23	12M 22	% VAR.
Activos corrientes	622.287.878	550.105.636	13,1%	17.191	15.668	9,7%
Activos no corrientes	602.963.034	607.461.197	-0,7%	16.658	17.301	-3,7%
TOTAL ACTIVOS	1.225.250.912	1.157.566.833	5,8%	33.849	32.969	2,7%
Pasivos corrientes	833.236.509	739.561.958	12,7%	23.019	21.064	9,3%
Pasivos no corrientes	26.132.696	27.069.040	-3,5%	722	771	-6,4%
TOTAL PASIVOS	859.369.205	766.630.998	12,1%	23.741	21.835	8,7%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	360.327.630	384.397.912	-6,3%	9.954	10.948	-9,1%
Patrimonio atribuible a minoritarios	5.554.077	6.537.923	-15,0%	153	186	-17,6%
TOTAL PATRIMONIO	365.881.707	390.935.835	-6,4%	10.108	11.134	-9,2%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.225.250.912	1.157.566.833	5,8%	33.849	32.969	2,7%

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 relevante para poder entender los Estados Financieros de Empresas Socovesa.

Las cuentas de activos a nivel consolidado aumentaron 5.8% respecto al cierre de diciembre de 2022 producto de un alza en las cuentas de activos corrientes (+13.1%) que más que compensó la disminución de 0.7% de los activos no corrientes.

Por el lado de los activos corrientes, el alza de los "Inventarios, corrientes" (+21.2%) y de los "Activos por impuestos corrientes, corrientes" (+8.5%) fue mayor que la disminución de los "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes" (-4.0%) y de la subcuenta de "Efectivo y equivalente al efectivo" (-58.7%), generando un aumento neto de la cuenta de activos corrientes.

	Miles de $			Miles de UF		
ACTIVOS	9M 23	12M 22	% VAR.	9M 23	12M 22	% VAR.
Activos corrientes	622.287.878	550.105.636	13,1%	17.191	15.668	9,7%
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.232.157	27.172.745	-58,7%	310	774	-59,9%
Otros activos financieros, corrientes	7.040.217	2.012.540	249,8%	194	57	239,3%
Otros activos no financieros, corrientes	1.959.021	1.244.725	57,4%	54	35	52,7%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	86.376.187	89.953.113	-4,0%	2.386	2.562	-6,9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	12.240	2.636	364,3%	0,3	0	350,4%
Inventarios, corrientes	474.416.036	391.376.323	21,2%	13.106	11.147	17,6%
Activos biológicos, corrientes	356.066	663.525	-46,3%	10	19	-47,9%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	40.895.954	37.680.029	8,5%	1.130	1.073	5,3%
Activos no corrientes	602.963.034	607.461.197	-0,7%	16.658	17.301	-3,7%
Otros activos financieros, no corrientes	2.664.630	2.722.649	-2,1%	74	78	-5,1%
Derechos por cobrar, no corrientes	4.560.180	11.691.984	-61,0%	126	333	-62,2%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	14.011.148	11.658.158	20,2%	387	332	16,6%
Inventarios, no corrientes	229.406.289	209.194.476	9,7%	6.338	5.958	6,4%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.348.326	2.748.709	-50,9%	37	78	-52,4%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	76.629.992	75.666.378	1,3%	2.117	2.155	-1,8%
Plusvalía	11.253.101	11.253.101	0,0%	311	321	-3,0%
Propiedades, plantas y equipos	12.532.987	14.537.519	-13,8%	346	414	-16,4%
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	13.526.807	11.856.158	14,1%	374	338	10,7%
Propiedades de inversión	165.942.549	192.863.948	-14,0%	4.584	5.493	-16,5%
Activos por impuestos diferidos	71.087.025	63.268.117	12,4%	1.964	1.802	9,0%
TOTAL ACTIVOS	1.225.250.912	1.157.566.833	5,8%	33.849	32.969	2,7%

Los activos no corrientes por su parte cayeron un 0.7%, lo cual fue producto de un alza de las subcuentas "Inventarios, no corrientes" (+9.7%) y "Activos por impuestos diferidos" (+12.4%) que no alcanzó a compensar la caída en las "Propiedades de Inversión" (-14.0%) y "Derechos por cobrar, no corrientes" (-61.0%).

Desde la perspectiva de la gestión del negocio, el análisis de la cuenta de Inventarios corresponde hacerlo como un total, es decir, agrupando lo que se encuentra dentro de la clasificación corriente con lo registrado en la clasificación no corriente. Es así como el total de la cuenta Inventarios a septiembre de 2023 alcanzó a MM$703.822. La parte del Inventario inmobiliario que está a la venta – equivalente a MM$554.805 valorizado a costo – corresponde a las viviendas terminadas y las obras en ejecución[4].

[4] 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.

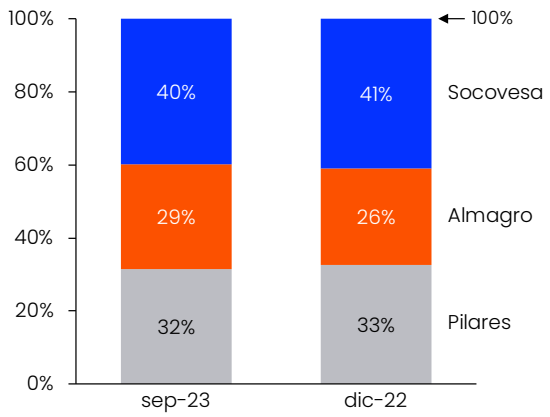
	Miles de $			Miles de UF		
INVENTARIOS TOTALES	9M 23	12M 22	% VAR.	9M 23	12M 22	% VAR.
Terrenos	129.724.685	100.460.714	29,1%	3.584	2.861	25,3%
Viviendas terminadas	128.468.258	123.021.032	4,4%	3.549	3.504	1,3%
Viviendas recibidas en parte de pago	18.285.903	15.823.721	15,6%	505	451	12,1%
Otros inventarios	1.006.362	1.012.000	-0,6%	28	29	-3,5%
Obras en ejecución	426.337.117	360.253.332	18,3%	11.778	10.260	14,8%
TOTAL INVENTARIOS, CORR. Y NO CORR.	703.822.325	600.570.799	17,2%	19.444	17.105	13,7%
Total Inventarios a la venta	554.805.375	483.274.364	14,8%	15.327	13.764	11,4%

Respecto de diciembre de 2022, las obras en ejecución de la Compañía aumentaron 18.3%, cifra explicada por Socovesa Santiago, Pilares y Almagro, pero teniendo esta última un mayor peso relativo en el alza señalada. Lo anterior responde al mayor grado de avance de las obras que están en construcción actualmente. Durante el tercer trimestre de 2023, las filiales inmobiliarias realizaron el lanzamiento de 3 proyectos, uno de Socovesa Santiago de subsidios, uno de Socovesa Sur y uno de Almagro. Los dos proyectos de Socovesa estaban contemplados en el presupuesto de este año, sin embargo, el de Almagro se decidió adelantar un par de meses en respuesta al buen desempeño comercial de la filial.

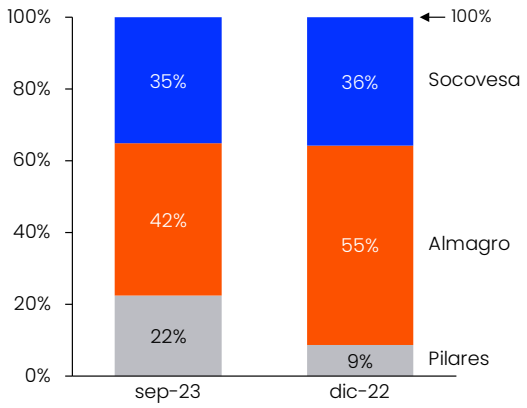
La cuenta de viviendas terminadas, como era esperable y fue anunciado por la Compañía, aumentó 4.4% en comparación con diciembre de 2022, por el alza experimentada por Pilares y Socovesa Sur que más que compensó la disminución de Almagro. Este aumento se dio por las recepciones municipales de 7 obras de las filiales Almagro, Socovesa y Pilares, y por un cambio en la composición del mix de los stocks al cierre de septiembre.

Las viviendas terminadas en su clasificación no corrientes, corresponde a viviendas utilizadas como pilotos de Socovesa Santiago y Socovesa Sur que no están disponibles para la venta.

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 municipalmente se reflejan en la cuenta "Viviendas Terminadas" dentro de la cuenta de Inventarios. Este stock incorpora unidades que ya se encuentran promesadas, las cuales no tienen el mismo riesgo comercial que aquellas que aún no tienen una promesa firmada. Al 30 de septiembre de 2023, un 47% del stock contable terminado (valorizado a precio de venta) tenía 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 tierra en el periodo en cuestión, se debe consolidar la subcuenta "Terrenos" de las cuentas contables "Inventarios Corrientes", "Inventarios, No Corrientes" y "Propiedades de Inversión". Cabe señalar que todos los terrenos que se registran en los activos de la Compañía están contabilizados a valor histórico de compra.

Este reordenamiento o consolidación de cuentas se presenta en la tabla adjunta, "Composición de Terrenos", la cual muestra que el total de los terrenos de la Compañía prácticamente se mantuvo respecto a lo registrado en diciembre de 2022. Los cambios se generaron en la clasificación de las subcuentas Terrenos en Propiedades de Inversión y Terrenos en Inventario, corriente y no corriente, registrando la primera una caída de 18.4% y la segunda, un alza de 29.1%.

Durante el periodo enero-septiembre de 2023, la Compañía concretó la compra de dos nuevos paños para Almagro. El primer terreno está ubicado en Antofagasta y el segundo, corresponde a una casa remanente que permitió completar un paño ubicado en Santiago Centro. Lo anterior implicó un desembolso de MUF 107[5].

[5] El flujo del periodo considera el desembolso de la última casa, pero el terreno completo de Santa Elena-Leon Prado tiene un valor de MUF 105.

	Miles de $			Miles de UF		
COMPOSICIÓN DE TERRENOS	9M 23	12M 22	% VAR.	9M 23	12M 22	% VAR.
Terrenos Inventario Corriente y No Corriente	129.724.685	100.460.714	29,1%	3.584	2.861	25,3%
Terrenos Propiedades de Inversión	121.050.281	148.398.487	-18,4%	3.344	4.227	-20,9%
Urbanizaciones	42.223.875	41.732.865	1,2%	1.166	1.189	-1,9%
Bienes inmuebles	2.668.393	2.732.596	-2,3%	74	78	-5,3%
TOTAL TERRENOS	295.667.234	293.324.662	0,8%	8.168	8.354	-2,2%

A septiembre de 2023, Empresas Socovesa cuenta con un banco de tierra total que asciende a MUF 9.186, incluyendo un 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 Consolidados.

	A SEPTIEMBRE 2023 (miles de $)				
	TERRENOS EN INVENTARIO CORR. Y NO CORR.	TERRENOS PROP. DE INVERSIÓN	TOTAL TERRENOS ON BALANCE	TERRENO OFF BALANCE (100%)	TOTAL TERRRENOS
Socovesa	35.100.602	72.851.677	107.952.279	81.744.384	189.696.663
Almagro	45.843.895	26.907.846	72.751.741		72.751.741
Pilares	48.780.188	11.554.676	60.334.864		60.334.864
SDC	-	1.999.525	1.999.525		1.999.525
Linderos	-	7.736.557	7.736.557		7.736.557
M$	129.724.685	121.050.281	250.774.966	81.744.384	332.519.350
MUF	3.584	3.344	6.928	2.258	9.186

Nota:
El terreno Off Balance del cuadro se presenta consolidado al 100%. El VPP de la Compañía correspondiente a este terreno alcanza a MUF 1.506, equivalente al 67% del terreno Los Cóndores (San Bernardo).

En cuanto a los "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar", existe una caída de 4.0% respecto a diciembre de 2022, impulsada principalmente por la subcuenta "Documentos por cobrar".

	Miles de $			Miles de UF		
DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE	9M 23	12M 22	% VAR	9M 23	12M 22	% VAR
Clientes ventas viviendas	48.755.610	49.207.691	-0,9%	1.347	1.401	-3,9%
Documentos por cobrar	29.779.209	34.021.719	-12,5%	823	969	-15,1%
Otras cuentas por cobrar	3.765.734	3.431.546	9,7%	104	98	6,4%
Clientes contratos suma alzada con terceros	3.054.295	2.957.689	3,3%	84	84	0,2%
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	854.704	934.816	-8,6%	24	27	-11,3%
Clientes ventas varias	1.381.102	628.497	119,7%	38	18	113,2%
Anticipo a proveedores	689.936	569.420	21,2%	19	16	17,5%
Fondo a rendir	206.447	512.076	-59,7%	6	15	-60,9%
Cuentas corrientes del personal	222.186	291.697	-23,8%	6	8	-26,1%
Fondos a Rendir (compra de terreno en proceso)	139.862	-		3,9	-	
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.472.898)	(2.602.038)	-5,0%	-68	-74	-7,8%
TOTAL	86.376.187	89.953.113	-4,0%	2.386	2.562	-6,9%

Finalmente, respecto de los "Activos por impuestos diferidos", éstos presentan un aumento de 12.4% respecto al saldo registrado en diciembre de 2022, producto principalmente del alza de este tipo de activos relativo a las pérdidas fiscales (+65.0%) y a la corrección monetaria de las existencias (+3.7%).

	Miles de $			Miles de UF		
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (miles de $)	9M 23	12M 22	% VAR	9M 23	12M 22	% VAR
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	2.986.092	3.277.048	-8,9%	82	93	-11,6%
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	524.703	531.754	-1,3%	14	15	-4,3%
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	48.577.289	46.846.056	3,7%	1.342	1.334	0,6%
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.490.807	1.422.669	4,8%	41	41	1,6%
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	29.289.421	17.746.284	65,0%	809	505	60,1%
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.213.288	1.818.919	21,7%	61	52	18,0%
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	861.319	1.208.281	-28,7%	24	34	-30,9%
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	85.942.919	72.851.011	18,0%	2.374	2.075	14,4%
Compensación impuestos diferidos	(14.855.894)	(9.582.894)	55,0%	(410)	(273)	50,4%
Total Activos por impuestos diferidos	71.087.025	63.268.117	12,4%	1.964	1.802	9,0%

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 financiamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras. Con

relación a estos últimos, durante el periodo enero-septiembre del 2023 no hubo nuevas operaciones.

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 y la caja debe ser similar a la deuda financiera bruta, y los terrenos deben ser menores o iguales al patrimonio, ecuación que la Compañía cumple, en el acumulado de un ejercicio, sistemáticamente.

ECUACIÓN DE FINANCIAMIENTO
Saldos al cierre del periodo

		Miles de $
ACTIVOS		9M 23
ACTIVOS INMOBILIARIOS CORTO PLAZO	Efectivo y equivalentes al efectivo	11.232.157
	Otros activos financieros, corrientes	7.040.217
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	86.376.187
	Viviendas terminadas	128.468.258
	Viviendas recibidas en parte de pago	18.285.903
	Otros inventarios	1.006.362
	Obras en ejecución	426.337.117
TOTAL ACTIVOS INMOB. CORTO PLAZO		678.746.201
ACTIVOS INMOBILIARIOS LARGO PLAZO	Terrenos Inventarios	129.724.685
	Terrenos en Propiedades de inversión	121.050.281
	Urbanizaciones	42.223.875
TOTAL ACTIVOS INMOB. LARGO PLAZO		292.998.841

≈

<

		Miles de $
PASIVOS Y PATRIMONIO		9M 23
PASIVOS FINANCIEROS QUE FINANCIAN LA OPERACIÓN	Otros pasivos financieros, corrientes	698.609.707
	Otros pasivos financieros, no corrientes	1.802.142
TOTAL PASIVOS QUE FINANCIAN LA OPERACIÓN		700.411.849
PATRIMONIO	Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	360.327.630
TOTAL PATRIMONIO ACCIONISTAS		360.327.630

Si se analizan las cuentas de Pasivos al cierre de septiembre, se puede apreciar que éstos aumentan un 12.1% en relación con lo registrado a diciembre de 2022, lo que responde a un aumento de los pasivos corrientes (+12.7%) que más que compensó la disminución de 3.5% de los pasivos no corrientes.

	Miles de $			Miles de UF		
PASIVOS Y PATRIMONIO	9M 23	12M 22	% VAR.	9M 23	12M 22	% VAR.
Pasivos corrientes	833.236.509	739.561.958	12,7%	23.019	21.064	9,3%
Otros pasivos financieros, corrientes	698.609.707	602.368.273	16,0%	19.300	17.156	12,5%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	125.715.861	126.206.099	-0,4%	3.473	3.594	-3,4%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.397.572	4.381.608	0,4%	121	125	-2,6%
Otras provisiones, corrientes	4.165.871	4.352.190	-4,3%	115	124	-7,2%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	321.710	2.227.970	-85,6%	9	63	-86,0%
Otros pasivos no financieros, corrientes	25.788	25.818	-0,1%	1	1	-3,1%
Pasivos no corrientes	26.132.696	27.069.040	-3,5%	722	771	-6,4%
Otros pasivos financieros, no corrientes	1.802.142	1.789.610	0,7%	50	51	-2,3%
Otras cuentas por pagar, no corrientes	10.869.805	12.194.761	-10,9%	300	347	-13,5%
Otras provisiones, no corrientes	4.841.583	3.477.551	39,2%	134	99	35,0%
Pasivo por impuestos diferidos	8.619.166	9.607.118	-10,3%	238	274	-13,0%
TOTAL PASIVOS	859.369.205	766.630.998	12,1%	23.741	21.835	8,7%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	360.327.630	384.397.912	-6,3%	9.954	10.948	-9,1%
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	0,0%	3.528	3.637	-3,0%
Primas de emisión	49.597.096	49.597.096	0,0%	1.370	1.413	-3,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	182.156.921	206.129.553	-11,6%	5.032	5.871	-14,3%
Otras reservas	885.016	982.666	-9,9%	24	28	-12,6%
Patrimonio atribuible a minoritarios	5.554.077	6.537.923	-15,0%	153	186	-17,6%
TOTAL PATRIMONIO	365.881.707	390.935.835	-6,4%	10.108	11.134	-9,2%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.225.250.912	1.157.566.833	5,8%	33.849	32.969	2,7%

La principal subcuenta que explica lo anterior es la de "Otros pasivos financieros, corrientes" que crece un 16.0% por mayores préstamos bancarios (+16.5%) y factoring (+7.2%).

	Miles de $			Miles de UF		
DETALLE DEUDA FINANCIERA	9M 23	12M 22	% VAR	9M 23	12M 22	% VAR
Préstamos bancarios, corrientes	680.188.858	583.794.656	16,5%	18.791	16.627	13,0%
Factoring, corrientes	17.032.922	15.888.108	7,2%	471	453	4,0%
Pasivos por arrendamiento	1.387.927	2.685.509	-48,3%	38	76	-49,9%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	698.609.707	602.368.273	16,0%	19.300	17.156	12,5%
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	1.802.142	1.789.610	0,7%	50	51	-2,3%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	1.802.142	1.789.610	0,7%	50	51	-2,3%
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	700.411.849	604.157.883	0	19.350	17.207	12,5%

Por su parte, la deuda financiera neta aumentó un 19.4% respecto a diciembre de 2022 producto del alza de la deuda financiera bruta (+15.9%) y la disminución de la caja (-58.7%). Si se consideran los saldos en UF, el aumento fue menor, alcanzando a 15.9%.

	Miles de $			Miles de UF		
DEUDA FINANCIERA NETA	9M 23	12M 22	% VAR.	9M 23	12M 22	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	698.609.707	602.368.273	16,0%	19.300	17.156	12,5%
Pasivos financieros no corrientes	1.802.142	1.789.610	0,7%	50	51	-2,3%
Deuda financiera bruta	700.411.849	604.157.883	15,9%	19.350	17.207	12,5%
Caja y equivalente al efectivo	11.232.157	27.172.745	-58,7%	310	774	-59,9%
Deuda financiera neta	689.179.692	576.985.138	19,4%	19.039	16.433	15,9%
Deuda financiera neta *(on balance -- M$)*	689.179.692	576.985.138	19,4%	19.039	16.433	15,9%
Ebitda UDM (M$)	27.498.751	24.115.640	14,0%	760	687	10,6%
Deuda Financ. Neta / Ebitda UDM (veces)	25,1x	23,9x		25,1x	23,9x	

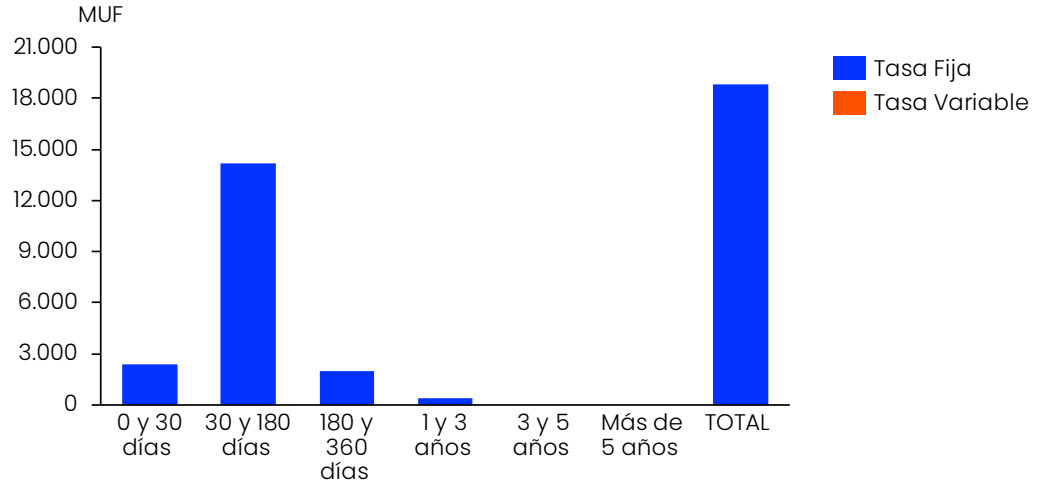
Durante el tercer trimestre la Compañía cursó MUF 348 del nuevo financiamiento conjunto con Banco Estado y BCI (que en total es por MUF 1.000), y MUF 329 del Fondo de Inversión relacionado a Larraín Vial (también por MUF 1.000).

La Compañía ha mantenido su foco en la gestión del riesgo financiero, teniendo como objetivo actualizado que la deuda neta esté en niveles de entre 14 a 15 millones de UF a fines de 2024. La estimación interna es que la deuda debiera comenzar a disminuir en la medida que terminen los proyectos que están en terminaciones y aumente el nivel de facturación. Se proyecta que a partir del cierre de marzo de 2024 se reportarán niveles de deuda menores a los actuales, avanzando en la dirección del objetivo planteado.

La razón Deuda financiera neta/Ebitda UDM aumentó en relación con diciembre de 2022 producto de un crecimiento mayor de la deuda financiera neta que el del Ebitda UDM (+19.4% y +14.0%, respectivamente).

A septiembre de 2023, 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 los cambios en las tasas de interés de corto plazo.

APERTURA DEUDA FINANCIERA POR PLAZO DE VENCIMIENTO Y TIPO DE TASA
30 de septiembre de 2023



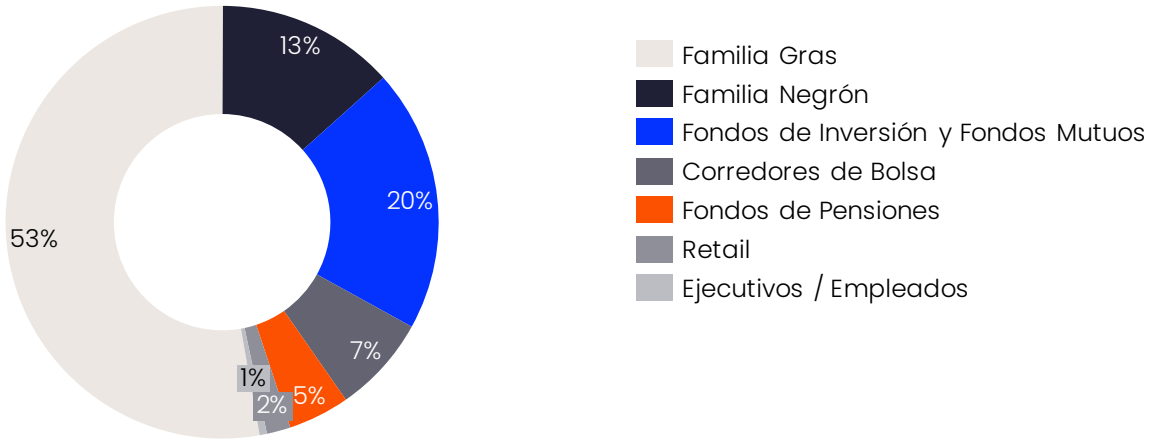
Las "Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar", en la suma de sus clasificaciones corrientes y no corrientes, disminuyeron 1.3% respecto a diciembre de 2022. Lo anterior responde la caída de las subcuentas "Otras cuentas por pagar, corrientes y no corrientes", "Retenciones" y "Dividendos por pagar" (-21.6%, -32.2% y -98.8%, correspondientemente) que no fue compensado por el alza de "Proveedores" (+46.4%). Ninguna de estas obligaciones contiene algún tipo de interés o plan de pago vigente.

	Miles de $			Miles de UF		
CUENTAS POR PAGAR, TOTALES (CORRIENTES Y NO CORRIENTES)	9M 23	12M 22	% VAR.	9M 23	12M 22	% VAR.
Anticipos y depósitos de clientes, corrientes y no corrientes	91.800.260	92.054.004	-0,3%	2.536	2.622	-3,3%
Retenciones	4.249.972	6.265.162	-32,2%	117	178	-34,2%
Otras cuentas por pagar, corrientes y no corrientes	8.920.325	11.373.873	-21,6%	246	324	-23,9%
Proveedores	12.340.171	8.428.005	46,4%	341	240	42,0%
Reconocimiento cierre de proyectos	12.349.245	12.406.383	-0,5%	341	353	-3,4%
Retenciones a subcontratistas	5.052.493	4.097.920	23,3%	140	117	19,6%
Documentos por pagar	442.481	518.810	-14,7%	12	15	-17,3%
Obligaciones por compras de terrenos	1.408.122	1.315.474	7,0%	39	37	3,8%
Dividendos por pagar	22.597	1.941.229	-98,8%	1	55	-98,9%
TOTAL	136.585.666	138.400.860	-1,3%	3.773	3.942	-4,3%

Respecto del Patrimonio total de la Compañía, éste disminuyó 6.4% respecto al registrado en diciembre de 2022, producto de la caída de la subcuenta "Ganancias (pérdidas)

acumuladas" y del menor patrimonio atribuible a los minoritarios (-11.6% y -15.0%, respectivamente).

El capital emitido alcanza a MM$127.689 y está representado por 1.223.935.691 acciones, las cuales están distribuidas a septiembre de 2023 de la siguiente manera:



Nota:

- Estas cifras no reagrupan las acciones que tiene la Familia Gras y los Ejecutivos en las Corredoras de Bolsa.
- El porcentaje de acciones que mantienen los ejecutivos no incorpora las acciones de José Ignacio Gras Carmona, Gerente General de Pilares y miembro del grupo controlador. Estas acciones están sumadas en el porcentaje de la Familia Gras.

b. ESTADO DE RESULTADOS

	Miles de $			Miles de UF		
ESTADO DE RESULTADOS	9M 23	9M 22	% VAR.	9M 23	9M 22	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	167.999.295	143.969.604	16,7%	4.641	4.202	10,4%
Costos de ventas	(127.836.921)	(107.729.305)	18,7%	(3.532)	(3.145)	12,3%
Ganancia bruta	40.162.374	36.240.299	10,8%	1.110	1.058	4,9%
Margen bruto	*23,9%*	*25,2%*	*-1,3 ptos*	*23,9%*	*25,2%*	
Gastos de administración	(35.727.089)	(31.247.953)	14,3%	(987)	(912)	8,2%
Resultado operacional	4.435.285	4.992.346	-11,2%	123	146	-15,9%
Resultado no operacional	(37.294.078)	(15.426.606)	141,8%	(1.030)	(450)	128,8%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(32.858.793)	(10.434.260)	214,9%	(908)	(305)	198,0%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	7.900.357	16.820.631	-53,0%	218	491	-55,5%
Ganancia (pérdida)	(24.958.436)	6.386.371	na	(690)	186	na
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(23.972.632)	6.840.774	na	(662)	200	na
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(985.804)	(454.403)	116,9%	(27)	(13)	105,3%
Margen Neto	*-14,3%*	*4,8%*	*-19,0 ptos*	*-14,3%*	*4,8%*	*-19,0 ptos*
Ebitda	14.634.126	11.251.015	30,1%	404	328	23,1%
Margen Ebitda	*8,7%*	*7,8%*	*0,9 ptos*	*8,7%*	*7,8%*	*0,9 ptos*

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios de la Compañía alcanzaron un total de MM$167.999, lo que corresponde a un alza de 16.7% con respecto a los registrados el mismo periodo de 2022. Lo anterior responde a mayores ventas de inmuebles, particularmente de casas y departamentos, que más que compensaron la caída en las ventas de viviendas en parte de pago y de terrenos.

	Miles de $			Miles de UF		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	9M 23	9M 22	% VAR	9M 23	9M 22	% VAR
Ventas de inmuebles	155.693.221	128.333.186	21,3%	4.301	3.746	14,8%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	7.800.392	8.814.569	-11,5%	215	257	-16,2%
Venta de terrenos	-	3.027.522	-100,0%	-	88	-100,0%
Otras ventas y servicios	4.505.682	3.794.327	18,7%	124	111	12,4%
TOTAL	167.999.295	143.969.604	16,7%	4.641	4.202	10,4%

A nivel de venta de inmuebles, la escrituración de casas y de departamentos aumentó en forma relevante (+27.9% y +17.2%, respectivamente), pero la facturación de oficinas, si bien no representa un monto relevante dentro de lo facturado, cayó respecto de septiembre de 2022.

	Miles de $			Miles de UF		
APERTURA INGRESOS CONSOLIDADOS	9M 23	9M 22	% VAR	9M 23	9M 22	% VAR
Ventas de inmuebles	155.693.221	128.333.186	21,3%	4.301	3.746	14,8%
Casas	63.321.137	49.496.647	27,9%	1.749	1.445	21,1%
Departamentos	92.321.285	78.750.335	17,2%	2.550	2.299	11,0%
Oficinas y/o locales comerciales	50.799	86.204	-41,1%	1	3	-44,2%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	7.800.392	8.814.569	-11,5%	215	257	-16,2%
Venta de terrenos	-	3.027.522	-100,0%	-	88	-100,0%
Otras ventas y servicios	4.505.682	3.794.327	18,7%	124	111	12,4%
TOTAL	167.999.295	143.969.604	16,7%	4.641	4.202	10,4%

En relación con el mix facturado, este presentó un cambio importante, cayendo la participación de Socovesa y aumentando la de Almagro y Pilares. Lo anterior fue resultado de las recepciones municipales ocurridas desde diciembre 2022, que permitieron que ambas filiales lograran facturar más que en el periodo enero-septiembre de 2022.

PARTICIPACIÓN DE CADA FILIAL EN LOS INGRESOS ESCRITURADOS

PERIODO	S.A.	SOCOVESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	TOTAL
9M 23	2%	50%	35%	14%	0%	100%
9M 22	4%	64%	29%	3%	0%	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-septiembre de 2022 y 2023.

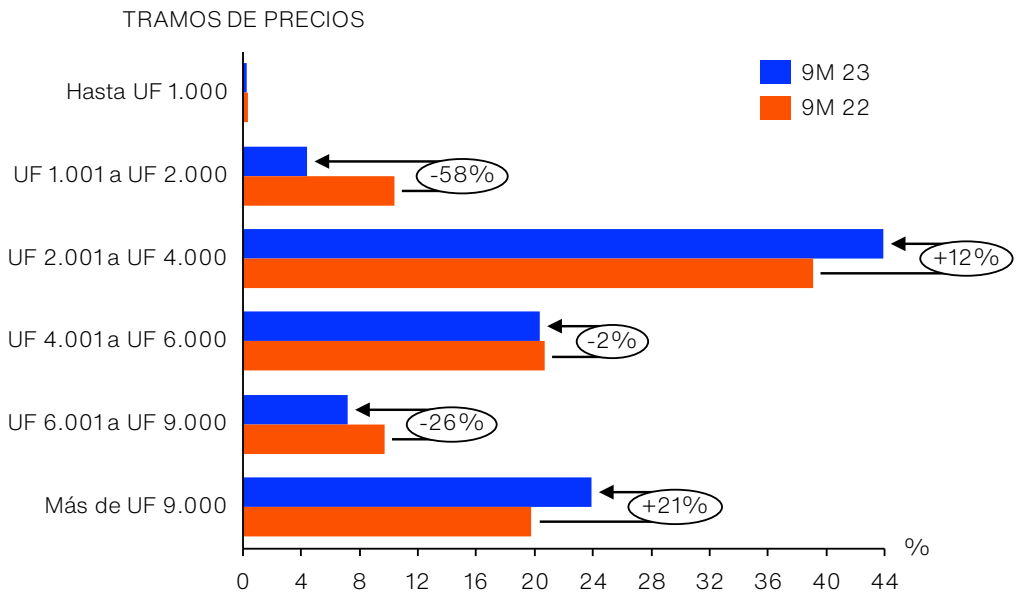
MONTOS Y UNIDADES FACTURADAS

INMUEBLE	TRAMO DE PRECIO	9M 23		9M 22	
		TOTAL FACTURADO M$	UNIDADES FACTURADAS	TOTAL FACTURADO M$	UNIDADES FACTURADAS
Casas	Hasta UF 1.000	-	-	-	-
	UF 1.001 a UF 2.000	4.036.616	92	10.402.542	214
	UF 2.001 a UF 4.000	27.449.605	281	18.133.188	223
	UF 4.001 a UF 6.000	16.968.232	93	5.077.088	33
	UF 6.001 a UF 9.000	3.387.210	15	4.802.124	19
	Más de UF 9.000	11.479.474	26	11.081.705	27
Departamentos	Hasta UF 1.000	401.261	-	468.145	-
	UF 1.001 a UF 2.000	2.786.336	47	2.920.752	50
	UF 2.001 a UF 4.000	40.871.807	438	32.010.052	330
	UF 4.001 a UF 6.000	14.711.784	87	21.437.348	144
	UF 6.001 a UF 9.000	7.828.621	30	7.603.118	31
	Más de UF 9.000	25.721.476	58	14.310.920	36
Oficinas	Hasta UF 1.000	-	-	-	-
	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	-	-	-	-
	Más de UF 9.000	-	-	-	-
Otros	Terrenos	-		3.027.522	-
	Locales Comerciales	50.799	1	86.204	2
TOTAL		155.693.221	1.168	131.360.708	1.109

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 y compararlo con lo facturado el mismo periodo del 2022, sin incluir oficinas ni terrenos, se puede apreciar que los ingresos de los tramos de precio entre UF 2.000 y UF 4.000 y por sobre los MUF 9.000 presentaron un alza, no obstante, la escrituración de proyectos cuyos precios están entre UF 4.000 y MUF 9.000, cayó.



COSTOS DE VENTAS

En términos absolutos, los costos de ventas a septiembre de 2023 aumentaron un 18.7% respecto de los registrados el mismo periodo del 2022, alcanzando a MM$127.837.

Los proyectos facturados durante este año fueron fundamentalmente aquellos que estaban en construcción durante la pandemia y durante la crisis de costos de materiales, por lo que absorbieron los sobrecostos asociados, sin tener posibilidad de traspasar a precio estas alzas.

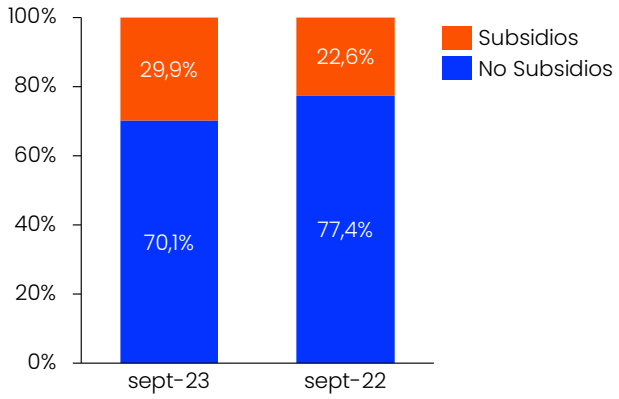
Es importante recordar que, por normativa IFRS, dentro del costo de venta del periodo en cuestión hay costos financieros que fueron activados durante el ciclo de construcción de las viviendas y que pasan a resultado en la medida que las viviendas son facturadas (costeadas). A septiembre de 2023, el gasto financiero descargado en costo de venta ascendía a MM$7.006 (Nota 11, "Inventarios", de los Estados Financieros).

GANANCIA BRUTA

En el consolidado, la cifra de ganancia bruta presentó un alza de 10.8% respecto a septiembre de 2022. El margen bruto total (medido como porcentaje de las ventas) disminuyó 1.3 puntos porcentuales, alcanzando a 23.9%.

Socovesa registró un margen de 21.5%, cifra que se ubicó 1.8 puntos por debajo del registrado el periodo enero-septiembre de 2022. Lo anterior fue producto tanto de la

menor escrituración del periodo, que genera un impacto mayor de los costos de post venta, como de un mix diferente de facturación, con mayor participación de proyectos de subsidios que presentan menores márgenes que un proyecto privado (30% de lo facturado por Socovesa a septiembre de 2023 fue subsidios, versus 23% del 2022).



Almagro, por su parte, aumentó su margen bruto en 1.6 puntos porcentuales, volviendo a los márgenes históricos de la filial. Esto, principalmente por la mayor escrituración del periodo (+31% medido en UF) que generó no solo un menor peso relativo de los ingresos provenientes de la venta de viviendas en parte de pago, ingresos cuyo margen bruto es cercano a 0, sino también un menor impacto del costo de post venta.

Pilares, registró un margen de 15.0% durante este periodo producto de los mayores ingresos facturados respecto a septiembre de 2022, lo que contribuyó a la dilución del costo de post venta.

MÁRGENES BRUTOS TOTALES POR FILIAL INMOBILIARIA
ENERO-SEPTIEMBRE DE CADA AÑO

PERIODO	SOCOVESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	NEG. INMOB.
9M 23	21,5%	31,2%	15,0%		23,9%
9M 22	23,3%	29,7%	-18,8%		25,3%
9M 21	25,9%	33,2%	23,6%		28,7%
9M 20	30,8%	29,1%	30,3%		30,1%
9M 19	26,7%	28,3%	30,0%		27,7%
9M 18	24,3%	26,7%	27,7%	38,5%	25,8%
9M 17	27,5%	30,3%	28,4%		28,7%
9M 16	23,7%	34,0%	29,4%		29,8%
9M 15	24,7%	32,4%	29,2%		28,4%
9M 14	24,8%	28,4%	27,7%		26,4%

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración en términos nominales aumentaron 14.3% respecto de los registrados el periodo enero-septiembre de 2022, producto de mayores remuneraciones resultantes de la aplicación de la reajustabilidad convenida, contribuciones, gastos generales, gastos de comercialización (más gastos de publicidad y salas de venta) y de mantención de stock. Si se analizan las cifras en términos reales, el gasto de administración modera su aumento (+8.2%).

El ratio GAV/Ingresos disminuyó un punto porcentual en comparación con el registrado en septiembre de 2022, alcanzando a 21%.

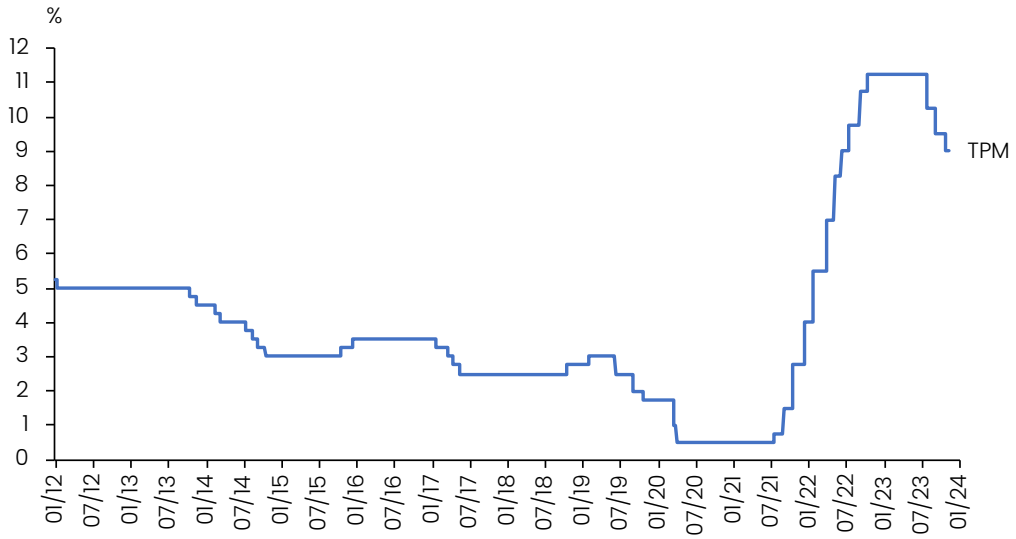
	Miles de $			Miles de UF		
GASTOS DE ADMINISTRACION	9M 23	9M 22	% VAR	9M 23	9M 22	% VAR
Remuneraciones de administración	16.470.487	14.812.744	11,2%	455	432	5,2%
Gastos generales	5.396.614	4.884.187	10,5%	149	143	4,6%
Contribuciones	4.774.259	3.390.940	40,8%	132	99	33,3%
Gastos de mantención stock	2.182.047	1.354.064	61,1%	60	40	52,5%
Gastos de comercialización	3.429.649	3.035.850	13,0%	95	89	6,9%
Depreciaciones	1.519.357	1.571.018	-3,3%	42	46	-8,5%
Honorarios de administración	1.763.128	2.097.499	-15,9%	49	61	-20,4%
Amortización intangibles	191.548	101.651	88,4%	5	3	78,3%
TOTAL	35.727.089	31.247.953	14,3%	987	912	8,2%
GAV/Ingresos	21%	22%		21%	22%	

EBITDA

El Ebitda consolidado presentó un alza de 30.1% entre un periodo y otro, pasando de MM$11.251 a MM$14.634, lo que implicó que el margen Ebitda creciera 0.9 puntos porcentuales, alcanzando a 8.7%.

	Miles de $			Miles de UF		
EBITDA	9M 23	9M 22	% VAR.	9M 23	9M 22	% VAR.
Ganancia Bruta	40.162.374	36.240.299	10,8%	1.110	1.058	4,9%
Gasto financiero descargado	7.005.793	3.207.745	118,4%	194	94	106,7%
Depreciación	3.001.500	2.949.273	1,8%	83	86	-3,7%
Amortización de intangibles	191.548	101.651	88,4%	5	3	78,3%
Gasto de administración	(35.727.089)	(31.247.953)	14,3%	-987	-912	8,2%
EBITDA	14.634.126	11.251.015	30,1%	404	328	23,1%
MARGEN EBITDA (%)	8,7%	7,8%	*0,9 ptos*	8,7%	7,8%	*0,9 ptos*

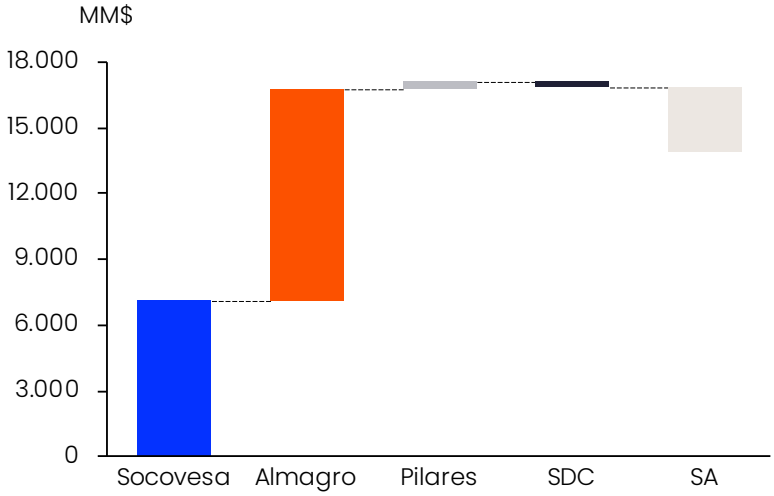
Lo anterior fue resultado de una mayor ganancia bruta y de los mayores gastos financieros descargados en el margen bruto producto del alza en las tasas de interés experimentada desde julio de 2021 (ver gráfico a continuación), que compensaron los mayores gastos de administración del periodo.



Fuente: Banco Central

Las filiales que explican el Ebitda del periodo son Almagro y Socovesa. Si bien Pilares aumentó en forma relevante su facturación respecto del periodo enero-septiembre de 2022, ésta aún es menor a la esperada para este año, por lo tanto, su contribución al Ebitda de Empresas Socovesa fue menor al que se estima debiera ser el de esta filial en régimen. No obstante, en la medida que se vayan recibiendo y facturando los proyectos, el Ebitda de la filial debiera generar un mayor aporte.

COMPOSICIÓN DEL EBITDA POR FILIAL INMOBILIARIA



GASTOS FINANCIEROS

El gasto financiero de la Compañía 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. Dado lo anterior, Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses (netos de rendimiento) 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). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro "Costos financieros" (Nota 23.5 de los Estados Financieros Consolidados). Es decir, el gasto financiero incurrido en el periodo en cuestión queda reflejado una parte en el resultado (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 cuando éstas sean escrituradas (gasto financiero en costo de venta). 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.

	Miles de $			Miles de UF		
GASTO FINANCIERO	9M 23	9M 22	% VAR	9M 23	9M 22	% VAR
Gasto financiero en resultado	39.123.339	21.574.045	81,3%	1.081	630	10,0%
Gasto financiero activado	23.449.986	14.755.854	58,9%	648	431	50,4%
GASTO FINANCIERO TOTAL	62.573.325	36.329.899	72,2%	1.729	1.060	63,0%

% de activación	37,5%	40,6%	*-3,1 ptos*
Cobertura de Gto. Financiero (Ebitda / Cto. Financiero total)	0,2x	0,3x	

A septiembre de 2023, el gasto financiero total aumentó 72.2% respecto al registrado en igual periodo del 2022, producto de la mayor deuda financiera bruta promedio (+21.2%) y de las altas tasas de interés registradas en el periodo.

	Ene-Sept 2023	Ene-Sept 2022
Tasa Nominal Promedio	14.2%	10.0%

Nota:

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

La tasa de activación de gastos financieros alcanzó a 37.5%, nivel inferior al del año pasado.

El indicador de Cobertura de Gasto Financiero cayó entre un periodo y otro producto de los mayores gastos financieros (+72.2%) que más que compensaron el alza del Ebitda (+30.1%).

GANANCIA (PÉRDIDA)

A septiembre de 2023, la Compañía registró una pérdida total de (MM$24.958), producto principalmente de los mayores gastos financieros del periodo.

En consecuencia, el resultado atribuible a los propietarios de la controladora del periodo registró una pérdida de (MM$23.973), cifra que se compara negativamente con el resultado del periodo enero-septiembre de 2022.

El ROE, por su parte, alcanzó a -6.5% equivalente a una disminución de 12.5 puntos porcentuales respecto del de septiembre de 2022, producto de la mayor caída de la utilidad de la controladora (que resultó en pérdida) que la disminución del patrimonio promedio atribuible a la controladora (-2.6%).

c. FLUJO DE EFECTIVO

	Miles de $			Miles de UF		
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	9M 23	9M 22	% VAR	9M 23	9M 22	% VAR
Flujo de efectivo por act. operación	(95.814.660)	(96.515.912)	-0,7%	(2.647)	(2.817)	-6,0%
Flujo de efectivo por act. inversión	(90.732)	(2.478.094)	-96,3%	(3)	(72)	-96,5%
Flujo de efectivo por act. financiación	79.964.804	92.019.058	-13,1%	2.209	2.686	-17,8%
Cambio neto en flujo de efectivo	(15.940.588)	(6.974.948)	128,5%	(440)	(204)	116,3%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	27.172.745	32.498.405	-16,4%	751	949	-20,9%
Efectivo y efectivo equivalente final	11.232.157	25.523.457	-56,0%	310	745	-58,4%

Al 30 de septiembre de 2023 el flujo de efectivo muestra un efecto neto negativo de (MM$15.941).

En el consolidado, el flujo operacional de la Compañía presentó un nivel similar respecto a septiembre de 2022, registrando un flujo negativo que alcanzó a (MM$95.815). Lo anterior fue resultado de menores cobros procedentes de la venta de bienes y servicios y mayores intereses pagados.[6] Si se consideran los pagos a proveedores, pagos a empleados y otros pagos generados por actividades de la operación, estos disminuyen (-10.9%), entre un periodo y otro, dando cuenta del ajuste realizado por la Compañía a partir del año pasado en su nivel de operación.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de $)	CONSOLIDADO		
	9M 23	9M 22	% VAR
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	188.933.485	228.372.964	-17,3%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(162.913.043)	(194.048.501)	-16,0%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(74.286.194)	(71.985.530)	3,2%
Otros pagos por actividades de operación	(8.379.066)	(9.611.963)	-12,8%
Dividendos pagados	(1.916.677)	(16.522.589)	-88,4%
Dividendos recibidos	450	1.000	-55,0%
Intereses pagados	(54.495.739)	(29.460.013)	85,0%
Intereses recibidos	1.608.518	1.265.731	27,1%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	15.633.606	(4.527.011)	-445,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(95.814.660)	(96.515.912)	-0,7%

[6] El flujo asociado a la compra y venta de tierra se registra en el flujo operacional en las cuentas "Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios" y "Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios".

En cuanto al flujo de efectivo por actividades de inversión, flujo que por definición es negativo, éste alcanzó a (MM$91), cifra considerablemente menor a la registrada a septiembre del 2022. Lo anterior se produjo principalmente por la disminución del flujo negativo asociado a la subcuenta "Compra de propiedades, plantas y equipos", "Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras" y "Otras entradas (salidas) de efectivo".

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de $)	CONSOLIDADO		
	9M 23	9M 22	% VAR
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	168.648	-100,0%
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	(776.000)	-100,0%
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	150.270	127.130	18,2%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(241.002)	(1.172.331)	-79,4%
Compras de activos intangibles	-	(78.218)	-100,0%
Otras entradas (salidas) de efectivo *	-	(747.323)	-100,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(90.732)	(2.478.094)	-96,3%

Respecto a las actividades de financiamiento, al cierre del tercer trimestre de 2023, si bien la Compañía aumentó su deuda financiera, presentando un aumento relevante en el total de importes procedentes de préstamos, también generó pagos de préstamos por MM$158.807, generando un efecto neto de las obligaciones por préstamos por MM$84.554. Este aumento neto de los préstamos es inferior en 12.1% respecto al periodo enero-septiembre de 2022.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de $)	CONSOLIDADO		
	9M 23	9M 22	% VAR
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Total importes procedentes de préstamos	243.361.038	116.231.733	109,4%
Pagos de préstamos	(158.806.895)	(20.035.526)	692,6%
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(2.708.145)	(2.465.099)	9,9%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.881.194)	(1.712.050)	9,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	79.964.804	92.019.058	-13,1%

	Miles de $			Miles de UF		
	9M 23	9M 22	% VAR	9M 23	9M 22	% VAR
Flujo de importes - pagos de préstamos (efecto neto)	84.554.143	96.196.207	-12,1%	2.336	2.808	-16,8%

III. INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	9M 23	12M 22	9M 22
LIQUIDEZ				
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente - inventario + terrenos corriente) / Pasivo corriente	0,2x	0,2x	0,2x
ENDEUDAMIENTO				
Leverage total	Total pasivos / Total patrimonio	2,3x	2,0x	1,8x
Leverage financiero neto	Deuda financiera neta / Total patrimonio	1,9x	1,5x	1,3x
Deuda Financiera Neta / EBITDA	Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	25,1x	23,9x	16,3x
Cobertura Gto. financiero	Ebitda / Ctos. financieros totales	0,2x	0,4x	0,3x
% Deuda corto plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	97,0%	96,5%	95,7%
% Deuda largo plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	3,0%	3,5%	4,3%
ACTIVIDAD				
Rotación de Inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	0,4x	0,4x	0,6x
Permanencia de inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	890 días	818 días	660 días
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	-6,5%	1,7%	6,0%
Rentabilidad del activo (ROA)	Ebitda UDM / Total activos promedio	2,4%	2,2%	3,1%
Margen Ebitda	Ebitda / Ing. por ventas	8,7%	10,3%	7,8%
Margen Neto	Ganancia atribuible controladores / Ing. por ventas	-14,3%	2,7%	4,8%
Utilidad por acción	Utilidad ejercicio / Nº acciones	-$ 19,6	$ 5,2	$ 5,6

Durante el periodo la liquidez corriente y la razón ácida se mantuvieron respecto de los niveles presentados en septiembre y en diciembre de 2022. Para el caso de la liquidez corriente, lo anterior fue resultado de un aumento prácticamente equivalente de los pasivos corrientes (+12.7% en relación con diciembre de 2022 y 22.3% respecto de

septiembre de 2022) y de los activos corrientes (+13.1% comparado con diciembre de 2022 y +29.1% en relación con septiembre de 2022).

El leverage total aumentó respecto a la cifra presentada en diciembre de 2022, alcanzado a 2.3 veces, producto de un alza de los pasivos de 12.1% y la disminución del patrimonio total respecto de diciembre 2022 (-6.4%).

El leverage financiero neto también experimentó un alza alcanzando a 1.9 veces. El análisis de las cifras respecto a las contabilizadas al cierre del ejercicio 2022 muestra que la deuda financiera neta creció 19.4% y el patrimonio total disminuyó, generando el alza del indicador.

La cobertura de gasto financiero[7] cayó respecto a septiembre de 2022 a 0.2 veces (mismo nivel que el presentado en junio de 2023), producto de un aumento menor del Ebitda del periodo que el alza de los costos financieros totales (+30.1% versus +72.2%).

Tal como fue explicado en el punto de deuda financiera, gran parte de ésta corresponde a líneas de créditos *revolving* de corto plazo, por lo que la deuda de corto plazo se mantiene a septiembre de 2023 prácticamente en el mismo porcentaje que en el cierre del año anterior.

Por su parte, el ROE disminuyó respecto a los indicadores presentados en septiembre y diciembre de 2022, llegando a -6.5%. Lo anterior fue resultado de la pérdida de la controladora de los últimos doce meses junto con una caída del patrimonio promedio (-2.6% respecto de septiembre de 2022 y -2.9% respecto de diciembre).

El ROA aumentó levemente respecto al presentado en diciembre de 2022 producto de una leve alza del Ebitda de los últimos doce meses (+14.0%) y de un aumento de los activos totales promedio de la Compañía (+7.5%).

El Ebitda[8] del periodo aumentó un 30.1% respecto al registrado en septiembre de 2022, generando que el margen Ebitda aumentara 0.9 puntos porcentuales, alcanzando a 8.7%.

El margen neto, por su parte, cayó en forma relevante respecto del registrado el periodo enero-septiembre de 2022 producto de la pérdida atribuible a los propietarios de la controladora, que se compara desfavorablemente con la utilidad obtenida en igual periodo de 2022.

[7] Considera los gastos financieros en resultado y los activados en el periodo.
[8] Cálculo del EBITDA = Ganancia Bruta + Depreciación + Amortización de Intangibles – Gastos de Administración + Gastos Financieros descargados en Costo de Venta del periodo

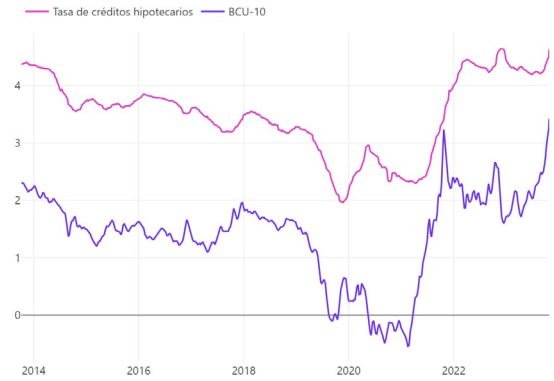
IV. CIFRAS DE GESTIÓN Y CMF

a. CONTEXTO DEL PERIODO

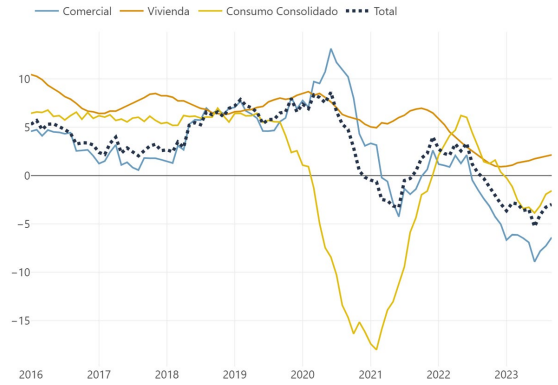
Durante el ejercicio 2023 las condiciones de mercado y de demanda inmobiliaria se han mantenido desafiantes: si bien la inflación ha ido presentando una disminución, el salto generado en la UF durante el año 2022, junto con las mayores exigencias por parte de los bancos en la otorgación de créditos hipotecarios, han generado una presión a la baja en la demanda por viviendas.

El mercado financiero ha estado afectado por la mayor percepción de riesgo global de los últimos meses, observándose un incremento en el costo del financiamiento de largo plazo para todos los actores del mercado. Si bien la TPM ha mostrado una reducción a partir de julio de este año, ésta no se ha traducido necesariamente en menores tasas de interés de largo plazo. Las tasas de los papeles soberanos han tenido aumentos relevantes desde septiembre a la fecha y las tasas de los créditos hipotecarios han subido en torno a 25 puntos, alcanzando valores en torno a 4,5%, cifra más alta desde 2013. Por esta razón, los flujos de crédito hipotecario se han moderado.

TASAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y BCU-10
(promedio móvil 4 semanas, puntos porcentuales)



CRECIMIENTO DE LAS COLOCACIONES
(variación real anual, porcentaje)



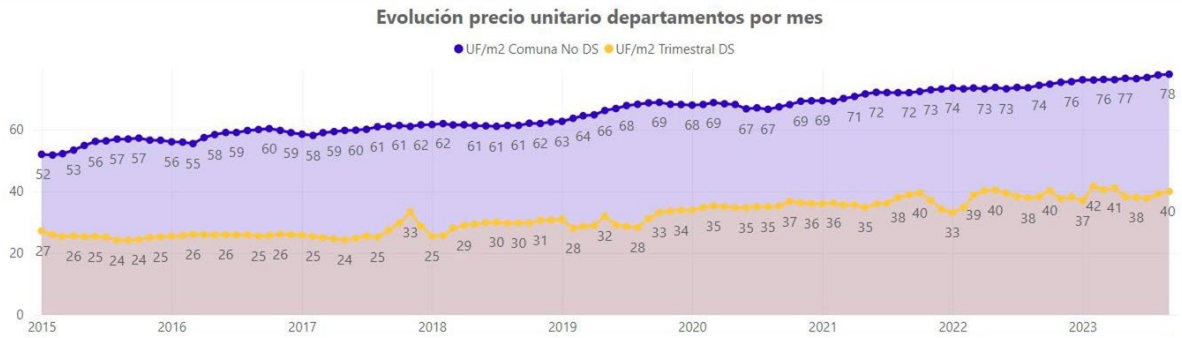
Fuente: Banco Central de Chile

A pesar de lo anterior, el sector inmobiliario mostró signos de recuperación durante los nueves meses de 2023, impulsado principalmente por el segmento ABC1 y las ventas con subsidios, que permitió que se registrara un aumento en las ventas de 9.5% medidas en UF según cifras de Toc Toc. No obstante, el comportamiento entre casas y departamentos fue dispar, registrando las primeras una contracción de 9.4%, mientras que los departamentos mostraron un alza de 15.8%. Si no se consideran las ventas provenientes de viviendas sujetas a subsidio DS-19, los crecimientos señalados se moderan: el mercado registró un alza de 2.4%, los departamentos de 9.7% y las casas muestran una caída de 20.4%. Es decir, las ventas inmobiliarias del periodo enero-septiembre estuvieron

fuertemente impulsadas por los DS-19, llegando éstos a representar el 8.9% de las ventas de departamentos (versus 4.7% el 2021 y 3.8% el 2022) y el 17.3% de las ventas de casas (lo que se compara con 6.0% en el 2021 y 2022).

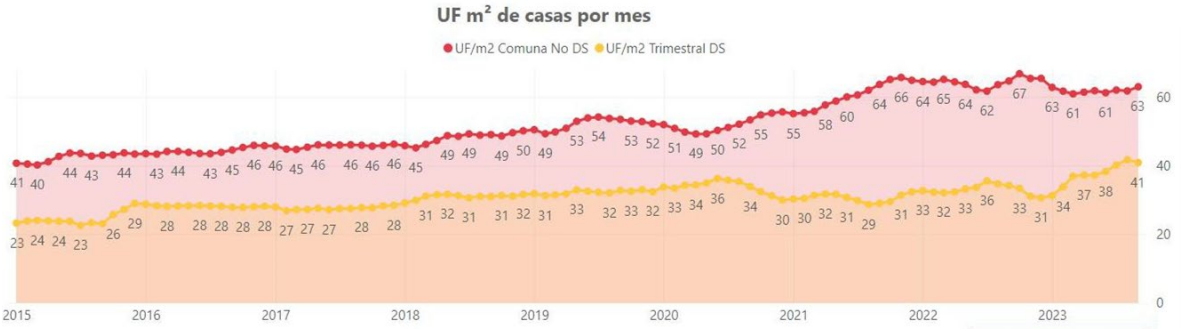
Por el lado de los desistimientos, éstos cayeron respecto a las cifras presentadas en junio de 2023 anotando un 19%, tanto en casas como en departamentos, al cierre de septiembre de 2023.

Respecto de los precios de los departamentos, éstos se han mantenido a pesar de las ofertas que han realizado algunos actores de la industria. No obstante, de mantenerse las bajas velocidades de ventas, y en la medida que los stocks suban, los precios podrían presentar algún ajuste a la baja.



Fuente: Toc Toc, 3Q 2023

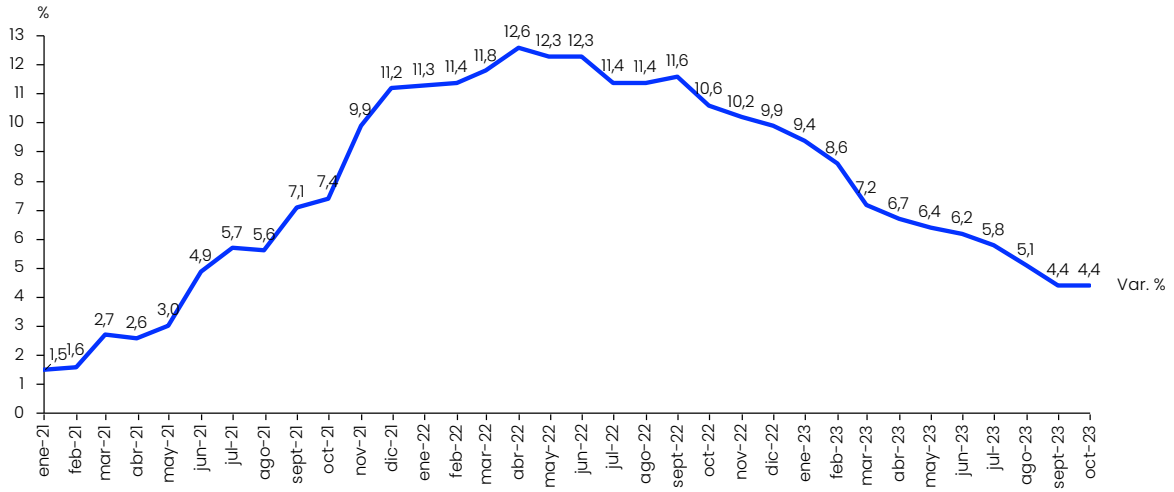
Por el lado de las casas, los precios promedio han tenido un leve ajuste a la baja, medido como el promedio de los últimos tres meses.



Fuente: Toc Toc, 3Q 2023

Los costos de construcción por su parte continuaron disminuyendo respecto del peak alcanzado el año 2022, generando mejores perspectivas para la industria. Si bien éstos aún no vuelven a los niveles previos a la crisis del 2020-2021, han ido consolidando su disminución y con ello, su normalización.

VARIACIÓN DEL COSTO DIRECTO



Fuente: Información interna de la Compañía

Frente a este escenario, los esfuerzos de Empresas Socovesa han estado concentrados en avanzar en las recepciones municipales de los proyectos que están proyectados para este último trimestre de 2023 y en gestionar su flujo de caja.

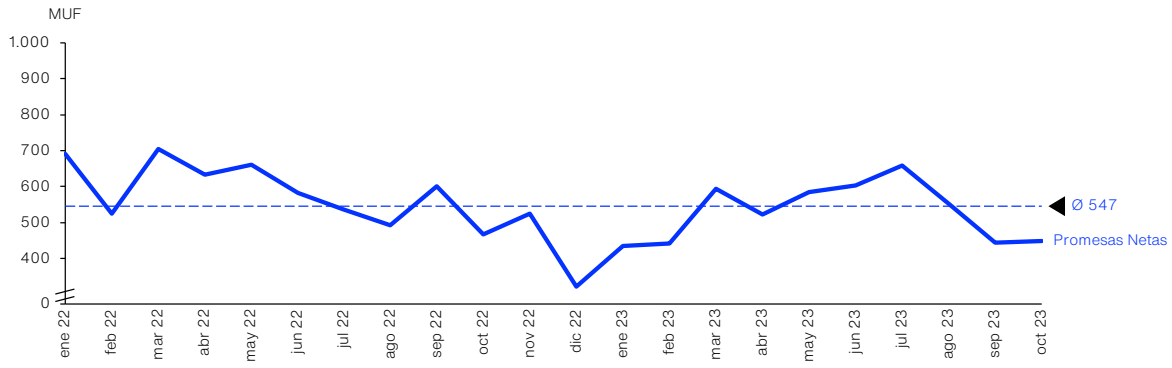
b. CIFRAS DE GESTIÓN

En el periodo enero-septiembre de 2023, las filiales inmobiliarias registraron promesas, netas de desistimientos, por MUF 4.839, equivalentes a una caída de 10.8% respecto al mismo periodo del 2022, con una composición de 8.0% de menores unidades promesadas y 3.0% de menores precios promedio (generado principalmente por un cambio en el mix vendido). El presupuesto de la Compañía contemplaba una disminución de sus volúmenes de promesas y de oferta disponible para este año respecto del 2022, por lo que la situación presentada a septiembre está dentro de lo esperable. De hecho, si se compara la venta alcanzada por las filiales con el presupuesto, ésta se ubicó levemente por sobre la cifra comprometida (MUF 4.839 vs. MUF 4.801).

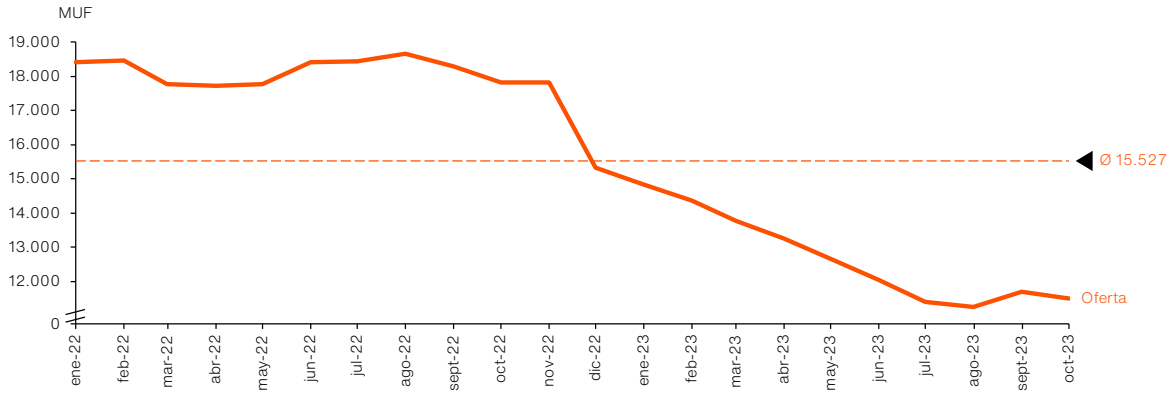
FILIAL	PROMESAS NETAS			UNIDADES NETAS			PRECIO PROMEDIO		
	9M 23	9M 22	% Var	9M 23	9M 22	% Var	9M 23	9M 22	% Var
Socovesa	MUF 1.961	MUF 2.428	-19,2%	601	618	-2,8%	UF 3.263	UF 3.928	-16,9%
Almagro	MUF 1.955	MUF 1.958	-0,2%	281	279	0,7%	UF 6.958	UF 7.019	-0,9%
Pilares	MUF 922	MUF 1.039	-11,3%	278	364	-23,6%	UF 3.318	UF 2.855	16,2%
Filiales Inmobiliarias	MUF 4.839	MUF 5.425	-10,8%	1.160	1.261	-8,0%	UF 4.171	UF 4.302	-3,0%

La oferta de la Compañía ha venido experimentando una disminución relevante, lo que ha hecho más exigente para las filiales inmobiliarias lograr el nivel de promesas comprometido en el presupuesto. No obstante, éstas han logrado mejorar sus niveles de absorción.

VENTAS NETAS (MUF)



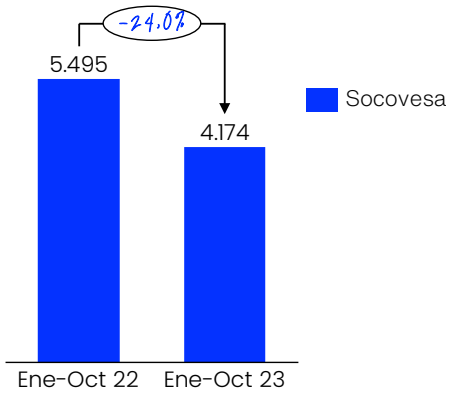
OFERTA (MUF)



TASA DE ABSORCIÓN MENSUAL[9] (%)

A septiembre, las filiales Socovesa lograron promesas por MUF 1.961, equivalente a un 19.2% por debajo de la cifra del mismo periodo de 2022 y a un 5% bajo el presupuesto. Las unidades vendidas cayeron 2.8% y los precios promedio un 16.9% producto de un mix de venta distinto.

OFERTA PROMEDIO SOCOVESA



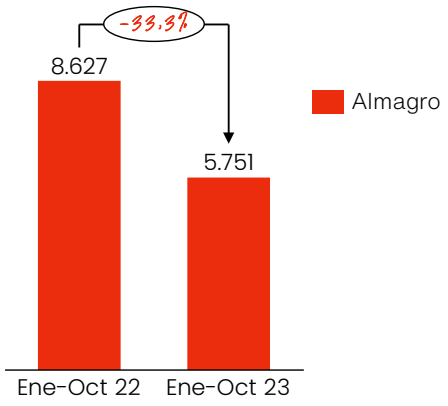
Socovesa tuvo una oferta promedio un 24.0% inferior durante el periodo enero-octubre del 2023 respecto al 2022.

La tasa de absorción promedio, medida en UF, alcanzó a 5.2%, cifra que se compara favorablemente con el 4.7% registrado en el mismo periodo de 2022.

Almagro mantuvo sus promesas en relación con lo vendido el periodo enero-septiembre de 2022, alcanzando a MUF 1.955. No obstante, esta cifra representó un aumento de 15.8% respecto de su presupuesto, explicado principalmente por el mayor dinamismo del segmento ABC1 durante estos meses.

[9] Se entiende la tasa de absorción como el cociente del número de viviendas vendidas en un periodo de tiempo determinado (en unidades o UFs) y el número total de viviendas disponibles para la venta (en unidades o UFs). Es el inverso de los MAO.

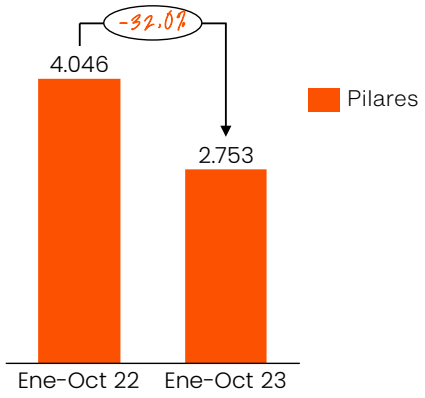
OFERTA PROMEDIO ALMAGRO



La oferta promedio de Almagro cayó un 33.3% a octubre de 2023, registrando un alza en la tasa de absorción promedio, la cual alcanzó a 3.8%, cifra que se compara favorablemente con la registrada en igual periodo de 2022 (2.5%).

Pilares, por su parte, registró una disminución de 11.3% en sus promesas netas a septiembre explicada por 23.6% de menores unidades vendidas y un alza de 16.2% del precio promedio. Lo anterior fue afectado por la venta de los locales comerciales de Santos Dumont, que generó un mix diferente a lo promesado en igual periodo del año pasado. Respecto del presupuesto, la filial registró una caída de 12.1%.

OFERTA PROMEDIO PILARES



Pilares vio disminuir su oferta promedio en 32.0% respecto de enero-octubre de 2022. A pesar de sus menores promesas netas, la tasa promedio de absorción de la filial estuvo en torno a 3.5%, cifra superior a la alcanzada en el mismo periodo de 2022 (2.8%).

De las UF netas promesadas durante el periodo enero-septiembre 2023, un 25% corresponde a casas, un 71% a departamentos y 4.0% a locales comerciales.

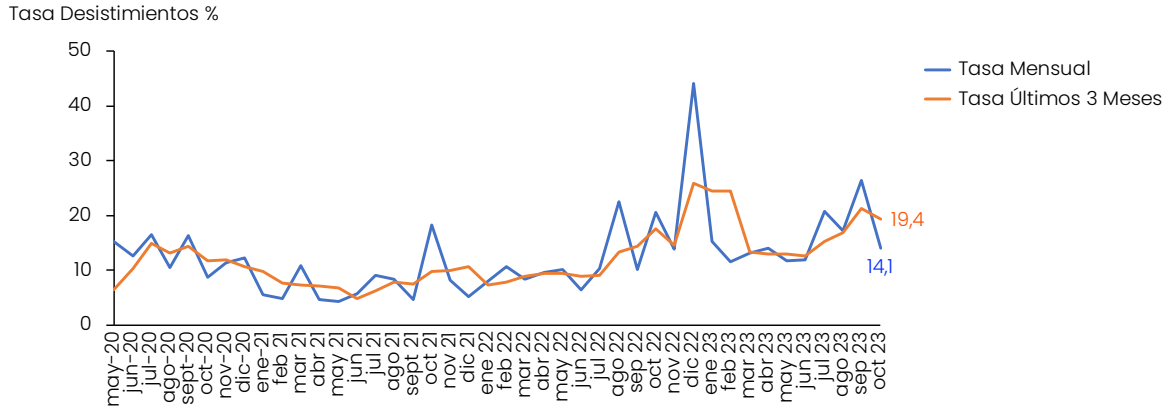
Inmuebles	A SEPTIEMBRE 2023				A SEPTIEMBRE 2022			
	Promesas Brutas		Promesas Desistidas		Promesas Brutas		Promesas Desistidas	
	M$	Unds.	M$	Unds.	M$	Unds.	M$	Unds.
Casas	58.950.750	475	16.037.213	117	65.458.078	464	13.611.399	131
Departamentos	141.289.885	932	16.848.116	159	141.624.295	1.007	8.149.396	81
Oficinas	104.285	2	153.984	3	423.946	4	243.884	4
Loc. Comerciales	7.982.605	31	141.426	1	381.602	2	-	-
Total	208.327.525	1.440	33.180.739	280	207.887.921	1.477	22.004.679	216
Tasa de Desistimientos								
Casas			27,2%				20,8%	
Departamentos			11,9%				5,8%	
Oficinas			147,7%				57,5%	
Loc. Comerciales			1,8%				0,0%	
Tasa de Desistimientos			15,9%				10,6%	

Nota:

- Tasa de desistimientos de oficinas considera dos unidades vendidas en el periodo enero-septiembre de 2023, y tres desistimientos, los cuales pueden haber sido vendidos en periodos anteriores al 2023.

Respecto de la tasa de desistimientos total a septiembre de 2023, ésta alcanzó un ratio de 15.9%, 5.3 puntos porcentuales superior a la cifra del 2022. Si bien esta tasa está por sobre lo que ha sido la historia de la Compañía, es razonable para el escenario que está enfrentando la industria y responde a las mayores exigencias crediticias que enfrentan los clientes en respuesta al alza de la UF y de las tasas de interés. La industria registró en septiembre una tasa de desistimiento de departamentos y de casas de 19%.

EVOLUCIÓN TASA DE DESITIMIENTO DE LA COMPAÑÍA



Cabe destacar que mensualmente la Compañía informa sus promesas netas de desistimientos a través de su página web[10], por lo que los cierres de negocios ya incorporan las tasas de desistimientos antes señaladas.

[10] https://www.empresassocovesa.cl/inversionistas/informacion-financiera/cifras-de-gestion/

El cuadro que se presenta a continuación muestra el stock de viviendas terminadas contable que se encontraban disponibles a la venta al 30 de septiembre 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.

	A SEPTIEMBRE 2023				A SEPTIEMBRE 2022	
Inmuebles	Stock disponible		Stock potencial próximos 12 meses		Stock disponible	
	M$	Unds.	M$	Unds.	M$	Unds.
Casas	44.323.223	239	84.929.304	596	18.913.996	152
Departamentos	140.138.927	840	387.106.855	2.995	77.108.276	372
Oficinas			6.869.640	82		
Loc. Comerciales			10.460.760	38		
Total	184.462.150	1.079	489.366.559	3.711	96.022.271	524

Notas:

- El stock disponible no descuenta las promesas suscritas que están asociadas a algunas unidades que se mantienen en el inventario. La cifra de stock disponible de gestión, valorizadas a su precio estimado de venta, al cierre de septiembre de 2023 es de MUF 2.775.
- 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.

Las unidades de viviendas terminadas aumentaron 105.9% entre un periodo y otro, con un alza de 125.8% en las unidades de departamentos y de 57.2% en las de casas. Por su parte, el valor promedio del stock total, medido en pesos, aumentó 92.1% entre septiembre de 2022 y septiembre de 2023. Cabe 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 al cierre de septiembre de cada año, ésta disminuyó 36.0% alcanzando a MMUF 11.7, lo que se tradujo en 21 meses para agotar la oferta (MAO)[11]. Tanto los MAO de las casas como los de los departamentos experimentaron una disminución respecto de septiembre 2022, generando que los equilibrios inmobiliarios de la Compañía hayan vuelto a niveles que se consideran sanos, particularmente en el contexto actual.

[11] Calculado con el promedio móvil de las ventas de los últimos 6 meses.

MESES PARA AGOTAR OFERTA (UF Oferta / UF vendidas prom. 6M)	MAO Sep 23	MAO Sep 22
Casas	11 meses	17 meses
Departamentos	26 meses	36 meses
Oficinas		
Locales Comerciales	3 meses	54 meses
Total	21 meses	31 meses

Notas:

- Estas cifras consideran las UF disponibles a la venta al 30 de septiembre 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 locales comerciales que se comercializa en alguno de los proyectos, 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 Sep 2023	A Sep 2022
Casas	2,9	1,7
Departamentos	10,2	8,5
Oficinas	-	-
Loc. Comerciales	-	-
Total	6,5	3,9

VELOCIDAD DE VENTA (Ventas M$/Stock disp. M$)	A Sep 2023	A Sep 2022
Casas	0,25	0,35
Departamentos	0,08	0,10
Oficinas	-	-
Loc. Comerciales	-	-
Total	0,12	0,15

Nota:

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

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

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

Específicamente, el cálculo a septiembre del año 2022 y 2023 considera los siguientes datos:

	A SEPTIEMBRE 2023		A SEPTIEMBRE 2022		% VARIACIÓN	
INMUEBLE	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)
Casas	239	84	152	92	57,2%	-8,7%
Departamentos	840	82	372	44	125,8%	87,8%
Oficinas	-	-	-	-		
Loc. Comerciales	-	-	-	-		
TOTAL	1.079	166	524	135	105,9%	22,4%

En el consolidado, los meses para agotar stock mostraron un alza de 3.9 a 6.5, aumento que responde a la caída en la demanda de este año. El indicador de las casas aumentó entre un periodo y otro, producto de un alza de las unidades en stock (+57.2%) y de una caída en el promedio de unidades facturadas de los últimos tres meses (-8.7%). En cuanto a los meses para agotar stock de departamentos, éstos también aumentaron, ya que las unidades facturadas crecieron en menor medida que las unidades en stock (+87.8% y +125.8%, correspondientemente).

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 septiembre de cada año.

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

	A SEPTIEMBRE 2023		A SEPTIEMBRE 2022		% VARIACIÓN	
INMUEBLE	FACTURACIÓN M$ (Prom. móvil	STOCK DISPONIBLE M$	FACTURACIÓN M$ (Prom. móvil	STOCK DISPONIBLE M$	FACTURACIÓN M$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M$
Casas	11.055.869	44.323.223	6.600.380	18.913.996	67,5%	134,3%
Departamentos	11.573.636	140.138.927	7.599.272	77.108.276	52,3%	81,7%
Oficinas	-	-	-	-		
Loc. Comerciales	-	-	-	-		
TOTAL	22.629.505	184.462.150	14.199.652	96.022.271	59,4%	92,1%

El indicador de velocidad de venta total disminuyó desde 0.15 a 0.12 entre un periodo y otro en respuesta a la mayor facturación del periodo[12] que fue más que compensada por el

[12] Medida como promedio móvil de los últimos 3 meses

aumento del stock disponible (+59.4% y +92.1% respectivamente). Para las casas, el índice cayó respecto al registrado en septiembre de 2022, ya que, si bien la facturación promedio mensual de los últimos 3 meses aumentó 67.5%, el stock disponible valorizado a precio de venta se multiplicó por 2.3. En el caso de departamentos, el índice también experimentó una caída, ya que la facturación promedio móvil mensual de los últimos tres meses aumentó 52.3%, alza menor a la registrada por el stock disponible (+81.7%).

Por su parte, el saldo de proyectos por ejecutar a septiembre de 2023 experimentó una caída de 41.9% con relación al mismo periodo del 2022, impulsado tanto por los proyectos de casas como de departamentos y oficinas.

BACKLOG (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A Sep 2023 M$	A Sep 2022 M$	% VAR
Casas	17.440.605	36.320.631	-52,0%
Departamentos	84.000.772	136.580.253	-38,5%
Oficinas	9.940.964	18.743.089	-47,0%
Locales Comerciales	-	-	
Total	111.382.341	191.643.973	-41,9%

Durante el tercer trimestre de 2023, se lanzaron tres nuevos proyectos: uno de Socovesa Santiago, uno de Socovesa Sur y uno de Almagro. Si bien los dos primeros estaban considerados en el presupuesto del año, el de Almagro (ubicado en la comuna de Las Condes) fue un lanzamiento que se adelantó dado el buen desempeño comercial y el equilibrio de indicadores inmobiliarios que tenía la filial a septiembre.

LANZAMIENTOS NUEVOS PROYECTOS/ETAPAS

VENTA POTENCIAL (MUF)					
Periodo	Casas	Deptos.	Loc.Com.	Oficinas	Total
9M 2023	568	641	0	0	1.209
9M 2022	1.657	4.700	16	0	6.373
9M 2021	1.790	4.958	0	0	6.748

VENTA POTENCIAL (MUF)				
Periodo	Socovesa	Almagro	Pilares	Total
9M 2023	568	641	0	1.209
9M 2022	3.349	2.430	594	6.373
9M 2021	2.715	1.666	2.367	6.748

Respecto a los metros cuadrados de permisos se aprecia que éstos aumentaron un 46.7% entre un periodo y otro, explicado por un aumento de los permisos de casas y departamentos no iniciados en Socovesa que más que compensaron las caídas en los permisos de Almagro y Pilares.

PERMISOS (m^2)	sept-23	sept-22	% VAR
Casas	156.234	87.619	78,3%
Departamentos	458.894	327.767	40,0%
Oficinas	12.685	12.685	0,0%
Locales Comerciales	-	-	
Total	627.813	428.071	46,7%

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 el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos para los clientes, 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 (UF) más las urbanizaciones.

No obstante, cabe destacar que en la contabilidad los terrenos se registran a su valor de compra en pesos.

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

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

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

De igual manera, se caracteriza por ser procíclico, es decir, en periodos de expansión económica la industria crece más que el promedio, mientras que en periodos de contracción retrocede más que el promedio. Parte importante de esta característica se debe a la naturaleza del negocio inmobiliario que implica inversiones poco fragmentables y plazos de construcción que en general, van entre los 18 y los 24 meses. De esta manera, un alza de la demanda se enfrenta con una oferta inelástica en el corto plazo, lo que genera un aumento relevante de precios, gatillando una respuesta de la oferta que sólo se materializa al cabo de algunos trimestres.

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda con y sin subsidio, proyectos de oficina, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa a través de sus filiales inmobiliarias en las etapas antes mencionadas, principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio.

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

Si se consideran las cifras que entrega Toc Toc, que aplican sólo para la Región Metropolitana, el análisis de la industria al cierre de septiembre de 2023 muestra que las ventas netas de viviendas, medidas en unidades, registraron un alza de 15.7% con respecto

al mismo periodo del año 2022. No obstante, al aislar la venta de proyectos con subsidios DS 19, las promesas totales aumentaron sólo 2.6%, donde la venta de unidades de casas cayó 12.3% y la de departamentos aumentó 5.5%.

Medido en UFs, el escenario fue algo diferente: las casas registraron una caída de 9.4%, y los departamentos un aumento de 15.8%, generando que, en el consolidado, el mercado creciera un 9.5%. Nuevamente, si se separa el efecto de las ventas con subsidios de las ventas al sector privado, el alza se modera a 2.4% en el total de la industria, con casas cayendo 20.4% y departamentos aumentando 9.7%.

VENTAS NETAS EN UNIDADES A SEPTIEMBRE 2023

Indicador	Var. % (2023-2022)	Var. % (2023-2022) sin DS
Casas	11,8 %	-12,3 %
Deptos	16,5 %	5,5 %
Mercado	15,7 %	2,6 %

% DS por Año	2021	2022	2023
Casas	18,2 %	18,2 %	35,9 %
Deptos	9,2 %	7,4 %	16,2 %

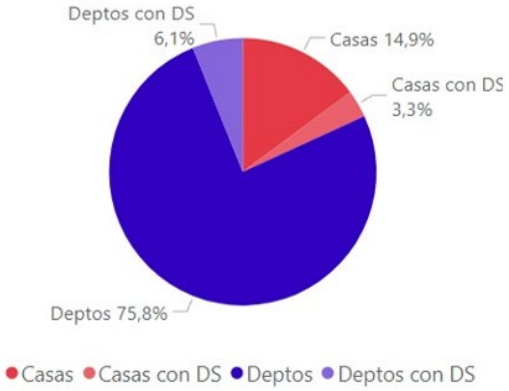
% Ventas en Unidades al Mes Acumulado

VENTAS NETAS EN MUF A SEPTIEMBRE 2023

Indicador	Var. % (2023-2022)	Var. % (2023-2022) sin DS
Casas	-9,4 %	-20,4 %
Deptos	15,8 %	9,7 %
Mercado	9,5 %	2,4 %

% DS por Año	2021	2022	2023
Casas	6,0 %	6,0 %	17,3 %
Deptos	4,7 %	3,8 %	8,9 %

% Ventas en Unidades al Mes Acumulado



Fuente: Toc Toc, 3Q 2023

A septiembre de 2023, el mercado mantuvo una mayor actividad que la vista los últimos periodos. Para los departamentos, se pudo apreciar una recuperación en prácticamente todos los segmentos de precio respecto al 2022 e incluso, en el segmento de viviendas por sobre las MUF 15, se registró un crecimiento respecto al año 2021.

En el caso de las casas, también se vio una mejora de las ventas en los segmentos cuyos precios están entre las MUF 2 y MUF 6, no obstante, en los segmentos que están por sobre MUF 6, las ventas se mantuvieron por debajo de las registradas el 2022.

VENTAS ACUMULADAS DE UNIDADES NETAS POR TRAMO DE PRECIO

DEPARTAMENTOS

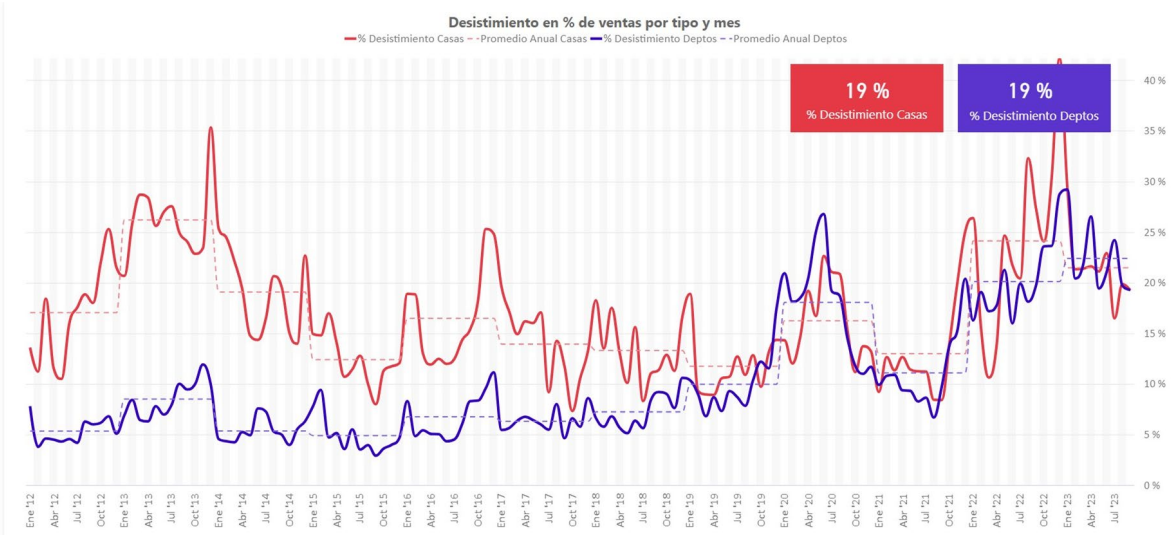
Tramo de Precio	% Var. Acum. 21-23	% Var. Acum. 22-23
menos de 2.200	-54,3 %	21,4 %
2.200 - 3.000	-20,6 %	27,7 %
3.000 - 4.000	-30,7 %	8,0 %
4.000 - 6.000	-49,8 %	-7,4 %
6.000 - 9.000	-38,8 %	12,4 %
9.000 - 12.000	-27,3 %	25,6 %
12.000 - 15.000	-16,5 %	12,8 %
más de 15.000	3,0 %	48,7 %

CASAS

Tramo de Precio	% Var. Acum. 21-23	% Var. Acum. 22-23
menos de 2.200	-67,4 %	-16,6 %
2.200 - 3.000	121,7 %	173,8 %
3.000 - 4.000	-60,2 %	25,3 %
4.000 - 6.000	-55,4 %	11,7 %
6.000 - 9.000	-56,9 %	-26,3 %
9.000 - 12.000	-65,7 %	-37,9 %
12.000 - 15.000	-80,2 %	-37,8 %
más de 15.000	-64,8 %	-40,4 %

Fuente: Toc Toc, 3Q 2023

Por su parte, la tasa de desistimientos disminuyó tanto para casas como para departamentos respecto a la registrada en los trimestres anteriores, alcanzando a 19%.



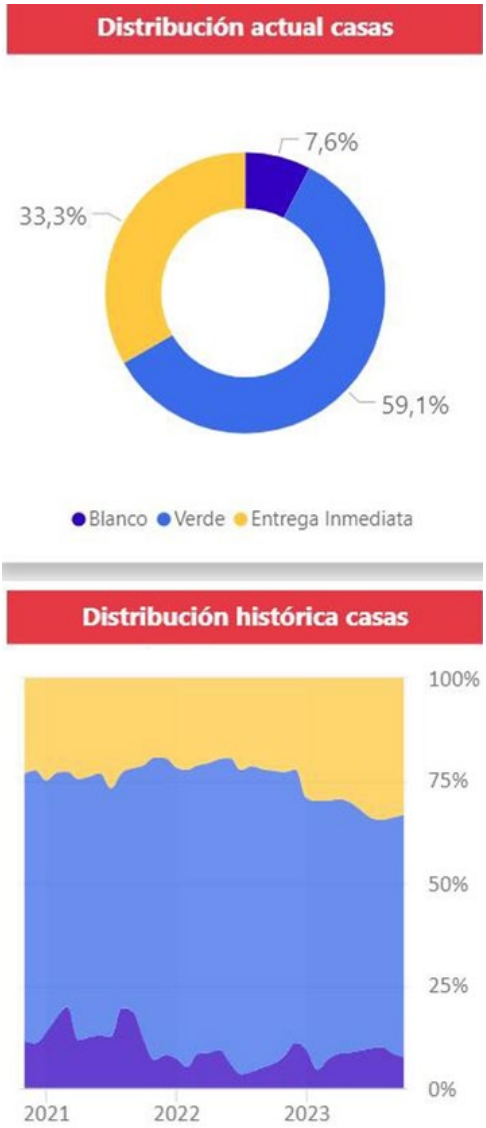
Fuente: Toc Toc, 3Q 2023

La oferta de la industria a septiembre alcanzó las 69.358 unidades de departamentos y las 8.706 unidades de casas, niveles muy similares a los registrados en junio de este año. Si bien la oferta presenta un 59% de venta en verde, el porcentaje de vivienda terminada ha ido aumentando, como era esperable bajo el escenario actual (34% aproximadamente es para entrega inmediata).

APERTURA DE LA OFERTA

DEPARTAMENTOS

CASAS



Fuente: Toc Toc 3Q 2023

Respecto a las tasas de absorción de la industria (la cual se utiliza para evaluar la tasa de venta de las viviendas disponibles en un mercado específico durante un período de tiempo determinado y se calcula dividiendo el número de viviendas vendidas en un periodo de tiempo determinado por el número total de viviendas disponibles para la

venta[13]), ésta se ubicó en 3.1% para departamentos, lo que se compara favorablemente respecto de la tasa de 2.2% registrada en septiembre de 2022. Para las casas la absorción fue 4.8% versus 3.8% en septiembre de 2022.

Analizando los meses para agotar la oferta, según las cifras de Toc Toc al cierre de septiembre de 2023, los departamentos registraron un MAO de 30.5 meses mientras que las casas alcanzaron los 20 meses, ambos indicadores menores a los vistos en septiembre de 2022 y junio de 2023, dando cuenta de una leve mejora en las velocidades de venta que ha enfrentado la industria.

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

DEPARTAMENTOS

Comuna	MAO dic-21	MAO sept-22	MAO dic-22	MAO sept-23
Padre Hurtado		49,9	67,4	86,9
Recoleta		293,5	355,9	54,8
Estación Central	25,9	46,0	33,1	44,9
Puente Alto		57,0	82,4	42,8
Huechuraba		64,7	59,1	41,3
San Miguel	32,7	35,5	20,9	39,6
Santiago	35,3	40,4	30,5	39,3
Macul	33,5	29,4	33,1	38,0
Las Condes	58,3	47,5	23,5	37,5
Providencia	30,2	46,2	56,6	37,3
Independencia	34,2	46,6	37,7	35,6
Quinta Normal		83,6	54,0	32,1
La Cisterna	18,9	46,7	33,1	31,0
DEPARTAMENTOS	32,4	42,8	36,1	30,5
Ñuñoa	42,7	56,3	36,2	28,9
Lo Barnechea	29,0	42,3	46,3	28,3
La Florida	49,6	37,9	40,4	28,1
Maipú	20,8	30,7	34,9	26,8
San Joaquín		53,1	68,5	24,2
Vitacura	58,2	54,1	37,5	22,9
Cerrillos	25,7	57,5	105,0	17,6
Peñalolén	31,5	27,3	19,2	10,0
San Bernardo		24,4	33,8	9,9

CASAS

Comuna	MAO dic-21	MAO sept-22	MAO dic-22	MAO sept-23
Talagante		11,3	15,3	46,2
Peñalolén	11,9	27,4	35,9	45,3
La Florida	18,7	23,6	32,1	42,7
Lo Barnechea	15,4	52,4	30,9	40,8
Buin	14,7	41,1	49,4	39,6
Quilicura		134,7	5,2	39,5
Las Condes		23,2	35,6	37,2
Padre Hurtado	8,9	20,3	34,0	34,7
Pudahuel	3,3	14,1	9,0	23,1
Puente Alto	9,2	30,3	27,5	22,0
Peñaflor	16,9	20,8	26,6	20,5
CASAS	10,8	23,5	24,5	20,0
Colina	11,7	22,3	38,0	17,8
Huechuraba		17,1	58,0	17,7
Vitacura		63,0	60,0	16,5
Maipú	6,3	26,1	26,4	13,2
Lampa	8,0	13,1	16,6	12,8
Melipilla		8,5	12,1	8,5
San Bernardo	9,1	14,3	16,2	5,9

Fuente: Toc Toc 3Q 2023

[13] Esta ecuación equivale al inverso de los MAO.

VII. GESTIÓN DE RIESGO

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: Continuidad de Negocio, 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, 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 - aparte de contar con directores y ejecutivos competentes en estos temas - 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; sin embargo, el efecto de un aumento en el costo de las tasas de interés hipotecarios y de los plazos en los que debe servirse la deuda, podría enfrentarnos a un aumento de los desistimientos.

En lo que respecta al "Riesgo de Ciclo Económico", en el resumen del IPoM de junio el Banco Central proyecta una variación del PIB entre -0,5 y +0,0% para el 2023. Este escenario es peor al proyectado en diciembre, donde el rango superior era de +0,5%. Comentan que, si bien la economía está bien encaminada y "los escenarios de riesgo más extremos han ido perdiendo relevancia, el proceso de convergencia inflacionaria continúa presentando desafíos significativos.".

También es importante observar el impacto que acusarán los índices de empleo, factor relevante en la demanda inmobiliaria. La tasa de desocupación sube desde niveles de 7,9% en el trimestre octubre-diciembre 2022 hasta un 8,9% en el trimestre julio-septiembre 2023, la cifra significó un aumento de 0,9 puntos porcentuales en doce meses, el undécimo incremento anual.

En materia inmobiliaria la demanda sigue mostrando signos de debilidad. El Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) de septiembre, posiciona a las expectativas empresariales globales en un nivel pesimista, aunque ligeramente superior al mes pasado (43,38 puntos). Por su parte el IMCE del sector construcción muestra que la confianza se ha ubicado durante todo el semestre en niveles pesimistas (25,00 puntos), siendo el índice sectorial más bajo: Comercio (47,3 puntos), Industria (40,5 puntos) y Minería (61,9 puntos). Por otro lado, el Índice de Percepción de la Economía (Ipec), que en diciembre de 2022 anotó su valor más bajo desde que existe la serie (21,0), muestra una leve mejora a septiembre de 2023 (28,1), aunque mantiene la confianza de los consumidores en zona pesimista desde mediados del 2018.

La tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, que monitoreamos permanentemente, a la fecha se mantiene en niveles de 15,9% para el promedio de los últimos 12 meses, a pesar de que en la industria ha aumentado en forma importante el último trimestre, mostrando, según estimaciones de Toctoc, en el mes de septiembre de 2023, niveles de desistimientos de 19% en departamentos y casas. Este aumento responde al cambio en las condiciones de los créditos hipotecarios en plazo y tasa, pero también está afectado por la baja en la venta de los últimos meses. Si bien el impacto en la empresa es claramente negativo, se puede decir que la estrategia de diversificación de la oferta en distintos segmentos socioeconómicos y tipo de productos ha sido acertada, permitiendo mitigar en parte los efectos del escenario descrito.

- 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 en parte 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. Este riesgo se ha materializado por la vía de una mayor tendencia a realizar descuentos mediante distintas estrategias comerciales. Nuestras filiales han realizado promociones que consideran descuentos de precio. 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 como la situación económica por la que atraviesa el país con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información y estar bien preparada para enfrentar esta situación. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que hoy son relevantes en la toma de decisiones de nuestros clientes. Si bien enfrentaremos rebajas importantes en precios de la competencia, sobre todo de aquellas empresas que ven comprometida su viabilidad futura, no es menos cierto que los clientes valoran cada vez más el prestigio de las empresas y su permanencia en el tiempo, de manera de poder exigir el servicio de postventa que garantiza la ley.

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

Si bien en las viviendas sobre UF 2.400 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 2.400, 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. La Compañía 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. Sin embargo, es importante levantar una alerta respecto al impacto que tendrá la eliminación del CEEC (crédito especial empresas constructoras) en la oferta de subsidios, pues al tener los subsidios precios de venta máximos limitados por los decretos de la política habitacional, no hay forma de compensar el mayor costo que supone la eliminación del CEEC, vía precio de venta. Por eso, de no haber cambios, se reducirá drásticamente la oferta de viviendas, en especial para las familias más vulnerables, que es donde se concentra el actual déficit habitacional, acrecentando la carencia de viviendas para gran parte de la población. El fondo de garantías especiales dirigido a créditos hipotecarios es un buen esfuerzo por parte del gobierno, ya que permite mejorar el análisis crediticio de los compradores por parte de los bancos, pues el estado garantiza un 10% en caso de incumplimiento en el pago; se estima que este programa podría beneficiar a unas 24.000 familias.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes. En relación con estos riesgos, las tasas de créditos hipotecarios subieron desde niveles históricamente bajos de 1,91% antes de octubre de 2019, hasta su nivel más alto en noviembre de 2022 con un 4,6%. Si bien se observaron bajas en la tasa a partir de enero llevándola a 4,2 en junio, en septiembre se observó un nuevo aumento que la llevó a 4,35 y que ha seguido escalando, estando a mediados de octubre en 4,52. Persisten las mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos los cuales hoy, producto de mayores tasas y menores plazos, están exigiendo a los clientes demostrar mayores rentas. 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 CMF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%.

- 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.

En el último tiempo se ha observado la aparición de proyectos de ley e intervenciones de orden económico y tributario que han impactado o tendrán impactos, negativos algunos y positivos otros, sobre la empresa. Algunos de ellos ya están implementados, como la sobretasa de contribuciones de bienes raíces, las modificaciones a las exenciones tributarias como el CEEC, la eliminación del beneficio tributario a las viviendas DFL-2, etc. contenidas en la última propuesta de reforma tributaria. Independientemente de si las propuestas prosperarán o no, es importante destacar que la empresa está constantemente evaluando el impacto de los cambios legislativos y regulatorios que la pudieran afectar. Otro tema que ha estado muy debatido en el último tiempo es el de la permisología en la industria y el impacto en el aumento de costo de las viviendas.

- 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 manifestó que durante el 2023 reduciría la compra de tierra, lo que se ha cumplido y mantiene vigente. Actualmente la empresa compra propiedades después de un estricto análisis de cada oportunidad. Para esta función, la empresa cuenta con una gerencia con competencia corporativa: el área de Inversiones, especializada en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo, exceptuando a Socovesa Sur que tiene un equipo especializado en sus zonas de operación.

La situación social actual sin duda traerá una ralentización de las transacciones de tierra, ya que en situaciones de incertidumbre se tienden a alejar las puntas de precio de compra y venta.

- 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 consideramos que Empresas Socovesa está razonablemente protegida. 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.

Es importante aclarar que hasta la fecha no ha sido política el asegurar las casas contra incendio una vez terminadas (si los edificios), por lo que estamos expuestos a este riesgo.

- 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, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria o solidaria según sea el caso. Por otro lado, la empresa ha tomado conciencia de la importancia de trabajar la relación con la comunidad y vecinos, siendo una fuente de constante gestión.

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. La empresa mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de RRHH realizan en forma permanente en cada obra.

La cadena de abastecimiento de la construcción que tuvo una disrupción logística y productiva producto de la pandemia se ha normalizado. Sin perjuicio de lo anterior, la compañía está expuesta a sobrecostos en la construcción y demoras en los plazos de las obras.

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 podrán ser escriturados y, consiguientemente, no se logrará 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. El año 2022 se cerró con una facturación de aproximadamente MUF 6.457, menor a la originalmente estimada, lo que significa que algunas de las escrituras originalmente proyectadas para el año 2022 se concretarán durante el año 2023. A estas alturas del año se espera que la facturación 2023 este por debajo de lo presupuestado (93%), debido a algunas dificultades en la recepción final de proyectos, y a la lentitud del proceso de aprobación de créditos hipotecarios que están enfrentando los clientes. Producto de lo anterior, se monitorean especialmente aquellas obras que están presupuestadas escriturar cada año, por lo que el cumplimiento de las metas dependerá de las recepciones finales en los plazos proyectados y de los tiempos en los procesos de escrituración.

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 particularidades 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.

- 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. Sin duda que hoy es preocupación principal del directorio y la alta administración analizar la contingencia e ir decidiendo sobre los niveles de inversión de la compañía.

Es parte importante de este riesgo el lograr gestionar el aumento de los costos de construcción, particularmente cuando el alza ocurre en proyectos en que el grado de avance en las ventas es mayor al grado de avance de la obra, dado que el precio de esas unidades ya está fijado mientras que los costos de construcción varían a lo largo del tiempo que se demora la ejecución del proyecto, pudiendo presionar las rentabilidades comprometidas. La compañía gestiona este riesgo a través del permanente y oportuno monitoreo de los costos, información que levantan periódicamente las constructoras que forman parte de la compañía, de tal manera de poder realizar un rápido ajuste de precios - en la medida que la demanda lo permita - en todas aquellas unidades que quedan por vender, y a través de una gestión, proyecto a proyecto, del portafolio que equilibre el avance de las ventas con el avance de las obras de manera de maximizar, dentro del escenario enfrentado, las rentabilidades de sus proyectos.

- Riesgo Financiero

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo financiero de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones de deuda y capital e instrumentos financieros derivados. Es política del grupo no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Riesgo de Crédito: La empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El riesgo de crédito está dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo, por lo tanto, es casi nulo.

A continuación, se presenta un cuadro con el análisis de las cuentas por cobrar y su tasa esperada de pérdida:

Riesgo de Crédito al 30 de septiembre de 2023			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 30.09.2023 M$	Tasa de pérdida esperada M$	Pérdida esperada M$
Clientes ventas viviendas	48.755.610	0,09%	44.479
Documentos por cobrar	32.967.402	1,99%	656.800
Otras cuentas por cobrar	3.765.734	43,20%	1.626.858
Clientes ventas varias	2.753.089	4,52%	124.420
Clientes contratos suma alzada con terceros	3.054.295	0,00%	0
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	854.704	2,38%	20.341
Anticipo a proveedores	689.936	0,00%	0
Fondo a rendir	206.447	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	222.186	0,00%	0
Fondos a Rendir (compra de terreno en proceso)	139.862	0,00%	0
Total	**93.409.265**		**2.472.898**

Para un mejor entendimiento ver notas 2.17 y nota 9 a los estados financieros consolidados Intermedios.

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

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. El plan de inversiones para este año 2023 consiste en mantener controlados los equilibrios inmobiliarios. Actualmente la contingencia nos obliga a considerar con mayor detenimiento la posible aparición de este riesgo.

Las tablas siguientes resumen el perfil de vencimientos de los pasivos:

Vencimiento Pasivos Financieros	Hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	30.09.2023 Total M$
Préstamos bancarios	100.145.857	297.493.565	282.549.436	0	0	680.188.858
Factoring	0	17.032.922	0	0	0	17.032.922
Pasivos por Arrendamiento	234.348	463.075	690.504	1.802.142	0	3.190.069
Totales	**100.380.205**	**314.989.562**	**283.239.940**	**1.802.142**	**0**	**700.411.849**
% sobre total de pasivos financieros	14,3%	45,0%	40,4%	0,3%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	30.09.2023 Corriente M$	30.09.2023 No Corriente M$	30.09.2023 Total M$
Préstamos bancarios	680.188.858	0	680.188.858
Factoring	17.032.922	0	17.032.922
Pasivos por Arrendamiento	1.387.927	1.802.142	3.190.069
Totales	**698.609.707**	**1.802.142**	**700.411.849**
% sobre total de pasivos financieros	99,7%	0,3%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	30.09.2023 Tasa Fija M$	30.09.2023 Tasa Variable M$	30.09.2023 Total M$
Préstamos bancarios	680.188.858	0	680.188.858
Factoring	17.032.922	0	17.032.922
Pasivos por Arrendamiento	3.190.069	0	3.190.069
Totales	**700.411.849**	**0**	**700.411.849**
% sobre total de pasivos financieros	100%	0,0%	100%

71,42857143
60

Durante el periodo la liquidez corriente se mantuvo respecto de los niveles presentados en diciembre de 2022. La razón ácida también se mantuvo en 0,2 veces respecto al desempeño de diciembre de 2022.

		09M23	12M22	09M22
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente-inventario+terrenos corriente)/Pasivos corriente	0,2x	0,2x	0,2x

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

La deuda financiera al 30 de septiembre de 2023 está compuesta en un 32,3% en pesos, un 57,7% en UF y un 9,9% de dólares.

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.

A continuación, se presenta un cuadro con la composición de la deuda promedio en lo que va del año al 30 de septiembre de 2023, una simulación de la variación de la tasa y el impacto que tendría sobre el gasto financiero:

Denominación de la deuda	Deuda promedio en UF año 2023	Aumento/Disminución en puntos base tasa	Efecto en el Gasto Financiero Trimestre en (UF)	% Gasto Financiero al 30.09.2023
Pesos chilenos	9.521.762	+132/-132	+/- 94.184	5,45%
UF	6.749.931	+132/-132	+/- 66.767	3,86%
US $	1.350.016	+132/-132	+/- 13.354	0,77%
			174.305	10,08%

Al 30 de septiembre de 2023 el total de los pasivos financieros del grupo están pactados a tasa fija. Dado que casi toda la deuda está pactada con vencimientos menores a 360 días, existe una exposición a la variabilidad que puedan experimentar las tasas de interés de corto plazo.

- 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	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB	1a Clase N3	Negativa	oct-23
ICR	BBB	Nivel 3	Negativa	oct-23

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. El área de Calidad tiene la responsabilidad de analizar la calidad de los materiales utilizados, realizar feedback a las constructoras para evitar el uso de materiales que les generen inconvenientes posteriores a los clientes y de realizar un control de calidad de las viviendas en el proceso de construcción y pre-entrega. Por su parte el área de Postventa debe responder con prontitud a las llamadas de los clientes y resolver los desperfectos si estos son defectos de la construcción, conforme a lo que exige la ley.

- 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, la nueva Ley 21.595 de delitos económicos que sistematiza los delitos económicos y los atentados contra el medio ambiente y que amplía la responsabilidad penal de las personas jurídicas, etc. Dentro de las iniciativas existentes para prevenir dicho riesgo, existen 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.

Por otro lado, se realizan permanentemente reuniones en todas nuestras obras, a través de Comités de RRHH, en los que en conjunto con representantes de los trabajadores se levantan las necesidades de los trabajadores y se buscan soluciones consensuadas que apunten a mantener un sano ambiente laboral.

- Riesgo de Infraestructura, Comunicaciones y Seguridad de la Información

La empresa posee una gran dependencia de los sistemas de información para el manejo interno de aplicaciones, servicios a sus clientes, empleados y proveedores. Para impulsar los negocios cada vez se apunta más a la incorporación de nuevas tecnologías, lo que se traduce en asumir nuevos riesgos.

Incluye el riesgo de la intrusión a la red de Empresas Socovesa, donde la información puede verse comprometida, y los sistemas informáticos pueden resultar dañados o alterados; el riesgo asociado a la denegación de servicios a los clientes a través de las páginas web de la empresa en caso de ataque o hackeo; el correcto licenciamiento en los softwares que usamos; etc.

Para el control de este riesgo Empresas Socovesa ha decidido crear un Comité de Seguridad con el objetivo de gestionar el riesgo en estas materias.

La implementación de un modelo de trabajo híbrido (presencial y teletrabajo) ha obligado a la empresa a adaptar y mejorar los servicios de comunicaciones con que

opera. El teletrabajo exige el cumplimiento de estándares de seguridad mayores a los que probablemente tienen en sus casas. Si bien muchos de los sistemas con que opera la empresa corresponde a aplicaciones WEB y por tanto se puede acceder a ellas desde cualquier lugar, hay algunas que requieren de conexiones VPN a los servidores de la empresa. Podemos informar que en general el teletrabajo se ha implementado sin problema. Lo que sí es importante mencionar, es que el teletrabajo necesariamente ha aumentado este riesgo, pues no todos los sistemas de control que funcionan en nuestras oficinas tienen efectividad en las casas de nuestros colaboradores. A esto hay que sumarle que en general los ciberataques han aumentado el último tiempo producto de la mayor vulnerabilidad de los sistemas. Todas estas variables han sido consideradas en el Comité de Seguridad, y se han realizado evaluaciones y cambios en los procedimientos que nos ayudan a mitigar estos riesgos.

VIII. ANEXOS: CÁLCULO INDICADORES FINANCIEROS

	9M 23	12M 22	9M 22
Activos Corrientes	M$ 622.287.878	M$ 550.105.636	M$ 482.144.631
Pasivos Corrientes	M$ 833.236.509	M$ 739.561.958	M$ 681.100.525
Liquidez Corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Activos Corrientes	M$ 622.287.878	M$ 550.105.636	M$ 482.144.631
Inventario Corriente	M$ 474.416.036	M$ 391.376.323	M$ 357.923.035
Terrenos Corrientes	M$ 0	M$ 0	M$ 0
Activos Corrientes Netos de Inventario	M$ 147.871.842	M$ 158.729.313	M$ 124.221.596
Pasivos Corrientes	M$ 833.236.509	M$ 739.561.958	M$ 681.100.525
Razón Ácida	0,2x	0,2x	0,2x
Total Pasivos	M$ 859.369.205	M$ 766.630.998	M$ 711.889.454
Total Patrimonio	M$ 365.881.707	M$ 390.935.835	M$ 393.899.077
Leverage Total	2,3x	2,0x	1,8x
Deuda Financiera Corrientes	M$ 698.609.707	M$ 602.368.273	M$ 550.384.609
Deuda Financiera No Corrientes	M$ 1.802.142	M$ 1.789.610	M$ 1.969.551
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M$ 11.232.157	M$ 27.172.745	M$ 25.523.457
Deuda Financiera Neta	M$ 689.179.692	M$ 576.985.138	M$ 526.830.703
Total Patrimonio	M$ 365.881.707	M$ 390.935.835	M$ 393.899.077
Leverage Financiero Neto	1,9x	1,5x	1,3x
Deuda Financiera Corrientes	M$ 698.609.707	M$ 602.368.273	M$ 550.384.609
Deuda Financiera No Corrientes	M$ 1.802.142	M$ 1.789.610	M$ 1.969.551
Total Deuda Financiera Bruta	M$ 700.411.849	M$ 604.157.883	M$ 552.354.160
Caja	M$ 11.232.157	M$ 27.172.745	M$ 25.523.457
Deuda Financiera Neta	M$ 689.179.692	M$ 576.985.138	M$ 526.830.703
Ebitda UDM	M$ 27.498.751	M$ 24.115.640	M$ 32.357.011
Deuda Neta/ EBITDA	25,1x	23,9x	16,3x
Ebitda	M$ 14.634.126	M$ 24.115.640	M$ 11.251.015
Costos Financieros Totales	M$ 62.573.325	M$ 56.339.220	M$ 36.329.899
Cobertura Gto. Financiero	0,2x	0,4x	0,3x
Pasivos Corrientes	M$ 833.236.509	M$ 739.561.958	M$ 681.100.525
Total Pasivos	M$ 859.369.205	M$ 766.630.998	M$ 711.889.454
% Deuda Corto Plazo	97,0%	96,5%	95,7%
Pasivos No Corrientes	M$ 26.132.696	M$ 27.069.040	M$ 30.788.929
Total Pasivos	M$ 859.369.205	M$ 766.630.998	M$ 711.889.454
% Deuda Largo Plazo	3,0%	3,5%	4,3%
Costos de Ventas	M$ 127.836.921	M$ 174.556.862	M$ 107.729.305
Costo de Venta UDM	M$ 194.664.478	M$ 174.556.862	M$ 198.040.936
Inventario Corriente	M$ 474.416.036	M$ 391.376.323	M$ 357.923.035
Terrenos Corriente	M$ 0	M$ 0	M$ 0
Rotación de Inventario	0,4x	0,4x	0,6x
Días Periodo	365	365	365
Rotación de Inventario	0,41	0,45	0,55
Permanencia Inventarios	890 días	818 días	660 días

	9M 23	12M 22	9M 22
Ganancia atribuible a Controladora	-M$ 23.972.632	M$ 6.389.145	M$ 6.840.774
Ganancia atribuible a la Controladora UDM	-M$ 24.424.261	M$ 6.389.145	M$ 23.006.691
Patrimonio atribuible Propietarios	M$ 360.327.630	M$ 384.397.912	M$ 386.965.708
Patrimonio atribuible Controladora Promedio	M$ 373.646.669	M$ 384.656.400	M$ 383.574.562
ROE	-6,5%	1,7%	6,0%
Ebitda	M$ 14.634.126	M$ 24.115.640	M$ 11.251.015
Ebitda UDM	M$ 27.498.751	M$ 24.115.640	M$ 32.357.011
Total Activos	M$ 1.225.250.912	M$ 1.157.566.833	M$ 1.105.788.531
Total Activos Promedio	M$ 1.165.519.722	M$ 1.084.581.787	M$ 1.059.933.322
ROA	2,4%	2,2%	3,1%
Ebitda	M$ 14.634.126	M$ 24.115.640	M$ 11.251.015
Ingresos por Ventas	M$ 167.999.295	M$ 233.320.878	M$ 143.969.604
Margen Ebitda	8,7%	10,3%	7,8%
Ganancia atribuible a Controladora	-M$ 23.972.632	M$ 6.389.145	M$ 6.840.774
Ingresos por Ventas	M$ 167.999.295	M$ 233.320.878	M$ 143.969.604
Margen Neto	-14,3%	2,7%	4,8%
Ganancia atribuible a Controladora	-M$ 23.972.632	M$ 6.389.145	M$ 6.840.774
Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
Utilidad por Acción	-$ 19,6	$ 5,2	$ 5,6
Precio Acción	100	90	109
Interés Minoritario	M$ 5.554.077	M$ 6.537.923	M$ 6.933.369
Otros Pasivos Financieros, Corrientes	M$ 698.609.707	M$ 602.368.273	M$ 550.384.609
Otros Pasivos Financieros, No Corrientes	M$ 1.802.142	M$ 1.789.610	M$ 1.969.551
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M$ 11.232.157	M$ 27.172.745	M$ 25.523.457
EV	M$ 817.127.338	M$ 693.444.725	M$ 667.001.711

EMPRESAS SOCOVESA

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

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

En sesión de directorio de fecha 22 de noviembre de 2023, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe, referido al 30 de septiembre de 2023, 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	6.372.987-8	
FABIOLA NEGRÓN GRANZOTTO	DIRECTORA	12.706.854-2	
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	